

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA ARCHITEKTURY

FACULTY OF ARCHITECTURE

ÚSTAV URBANISMU

DEPARTMENT OF URBAN DESIGN

TRANSFORMACE AREÁLU BÝVALÉHO CUKROVARU VE ŠLAPANICÍCH

TRANSFORMATION OF THE FORMER SUGGAR MILL IN ŠLAPANICE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Kateřina Bušová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. arch. Karel Havliš

BRNO 2019

Zadání diplomové práce

Číslo práce: FA-DIP0007/2018
Ústav: Ústav urbanismu
Studentka: **Bc. Kateřina Bušová**
Studijní program: Architektura a urbanismus
Studijní obor: Architektura
Vedoucí práce: **doc. Ing. arch. Karel Havlíš**
Akademický rok: 2018/19

Název diplomové práce:

TRANSFORMACE AREÁLU BÝVALÉHO CUKROVARU VE ŠLAPANICÍCH

Zadání diplomové práce:

Urbanistická strategie možného rozvoje post–industriální lokality zatížené částečnou kontaminací půdy. Bude řešen především rozsah a způsob transformace bývalého továrního areálu a jeho začlenění do struktury města Šlapanice. Výsledný návrh bude zpracován na úrovni detailní urbanistické studie ideálního řešení lokality, včetně architektonické studie vybraného objektu, nejlépe nějaké veřejné budovy, nebo polyfunkční budovy městského charakteru.

Rozsah grafických prací:

OBSAH DIPLOMOVÉ PRÁCE rozsah grafických prací:

Analytická část:

- Schémata celoměstských vztahů
- výkres širších vztahů – současný stav
- Aktuální analýzy řešeného území doplněné aktuální fotodokumentací a všeobecnými informacemi o místě.

• Teoretická východiska /řešerše příkladů, schémata, grafy.../ se závěry pro zvolený prostorový koncept – textová část.

- Součástí analytické části elaborátu budou konceptní skici a referenční příklady.

Návrhová část:

- Průvodní zpráva s popisem navrženého prostorového konceptu, urbanistického a architektonického řešení, důležitých údajů o aktualizovaném využití území, principu obsluhy a dopravního řešení, zásady řešení parteru, zeleně a veřejných prostor.

- Výkres širších vztahů (stačí i schéma) – navrhovaný stav
- Výkres – situace navrženého řešení v měřítku 1:1000 / 1:500 / případně dílčí situace parteru 1:500 / 1:200
- Standardní výkresy ortogonálních zobrazení půdorysů, pohledů a důležitých řezů v měřítku 1:200 / 1:100

- Prostorové vyjádření návrhu (vybrané prostorové zobrazení architektonického řešení, perspektivy vybraných veřejných prostorů, zákresy do fotografií, 3D model)

- Případně fotografie fyzického modelu

- Schémata principu obsluhy území a dopravního řešení, případně řešení inženýrských sítí (doloženo schematickou koordinační situací)

Forma a způsob výsledného vypracování:

- komplexní soubor výkresů a textů (viz výše) v přehledné brožůře formátu A3 – 2x

- plakát představující hlavní myšlenky návrhu (100x70 cm)

- archivní CD se všemi výstupy v originále použitého formátu a v tiskovém formátu PDF (rozlišení odpovídající výslednému tisku)

- prezentace diplomního projektu pro obhajoby

* V odůvodněných případech lze upřesnit jak formu zpracování, tak podrobnost práce na základě domluvy s vedoucím DP.

Seznam literatury:

Literatura:

- FIALOVÁ, Irena: Architektura a současné město ISBN 978-80-88033-02-8

- KRATOCHVÍL, Petr: Architektura a veřejný prostor ISBN 978-80-903826-4-0

- KOPECKÝ Josef, Jaroslav KOTULÁN: Naše Šlapanice ISBN 80-239-7442-4

- KOPECKÝ, Josef a Miroslav SEDLÁČEK. Šlapanice 1990-2010: historie města a jeho obyvatel ISBN 978-80-904059-8-1

- ZUMTHOR, Peter: Promýšlet architekturu – ISBN 978-80-87545-24-9

- NEUFERT, Ernst: Navrhování staveb : zásady, normy, předpisy o zařízeních, stavbě, vybavení, nárocích na prostor, prostorových vztazích, rozměrech budov, prostorech, vybavení, přístrojích. 2. české vyd. Praha : Consultinvest, 2000. 618 s. ISBN 80-901459-6-6.

Termín zadání diplomové práce: 18.2.2019

Termín odevzdání diplomové práce: 13.5.2019

Diplomová práce se odevzdává v rozsahu stanoveném vedoucím práce; současně se odevzdává 1 výstavní panel formátu B1 a diplomová práce v elektronické podobě.

Bc. Kateřina Bušová
student(ka)

doc. Ing. arch. Karel Havlíš
vedoucí práce

doc. Ing. arch. Karel Havlíš
vedoucí ústavu

V Brně dne 18.2.2019

Ing.arch. MArch Jan Kristek, Ph.D.
děkan

01. ANALYTICKÁ ČÁST

ŠIRŠÍ VZTAHY - JIHOMORAVSKÝ KRAJ

ŠIRŠÍ VZTAHY - BRNO

ŠIRŠÍ VZTAHY - ŠLAPANICE

AREÁL CUKROVARU

SOUČASNÝ STAV - BUDOVY V AREÁLU

SOUČASNÝ STAV - BUDOVY V OKOLÍ

SOUČASNÝ STAV - OKOLNÍ ULICE

HISTORIE LOKALITY

ÚZEMNÍ PLÁN - VÝŘEZ

ANALÝZA ÚZEMÍ

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ ÚZEMÍ - ETAPIZACE

SCHÉMA ÚZEMÍ

02. NÁVRHOVÁ ČÁST

ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

OBSLUHA ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY 1:2000

SITUACE 1:1000

DÍLČÍ SITUACE PARTERU 1:500

PIVOVAR SITUACE 1:200

PIVOVAR PŮDORYS 1.NP 1:200

PIVOVAR PŮDORYS 2.NP 1:200

PIVOVAR ŘEZY 1:200

PIVOVAR POHLEDY 1:200

PTAČÍ PERSPEKTIVA

VIZUALIZACE

03. REFERENČNÍ PŘÍKLADY

PIVOVARSKÁ RESTAURACE

PIVOVAR

POLYFUNKČNÍ OBJEKT

KULTURNÍ CENTRUM

MĚSTSKÉ BYTOVÉ DOMY

OCELOVÉ KONSTRUKCE V AREÁLU

04. PRŮVODNÍ ZPRÁVA





Šlapanice jsou město ležící necelých 10 km jihovýchodně od centra Brna. Ve Šlapanicích žije přibližně 7600 obyvatel. Město disponuje veškerou občanskou vybaveností. Nachází se zde dostatek obchodů, pošta, kompletní zdravotnické zařízení i nemalé množství kaváren a restaurací. Vzdělání zabezpečuje základní škola s knihovnou, gymnázium a několik mateřských škol. Součástí území je i vzdělávací středisko Masarykovy univerzity a muzeum. Sportovní vyžití je ve městě bohaté. Nachází se zde sportovní i tenisové haly, venkovní sportoviště a součástí základní školy je lehkooatletický areál. Město leží v blízké poloze k rekreační oblasti Mariánského údolí a Moravského krasu.

Šlapanice mají dobré napojení na meziměstskou dopravu, v dostupné vzdálenosti je umístěno hned několik přívadců na dálnici D1. Díky své blízké poloze k Brnu jsou Šlapanice napojeny trolejbusovou linkou na městskou hromadnou dopravu, včetně noční linky. Šlapanice plní funkci dopravního uzlu pro navazující okolní obce a jejich spojení do Brna. Městem prochází železniční trať se dvěma zastávkami, kterou obsluhuje vlaková linka integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje. Pro starší občany je pohyb po městě zajištěn místním minibusem. Do katastrálního území Šlapanice u Brna zasahuje i areál mezinárodního letiště Brno-Tuřany.

Město plní funkci obce s rozšířenou působností a do jeho správního obvodu spadá 40 obcí. Díky své dobré poloze a dopravnímu napojení na město Brno, jsou Šlapanice stále vyhledávaným místem pro bydlení. Díky tomu se rychle rozrůstají a bude nutné v budoucnu rozšířit i kapacity občanské vybavenosti.

Poloha řešeného areálu se nachází v samém středu města a v jeho budoucím využití je tak velký potenciál. Jelikož se areál bývalého cukrovaru nachází v obytném území města, tak průmyslová výroba je v této lokalitě nežádoucí a měla by ji nahradit občanská vybavenost a bydlení.

Řešené území leží v těsné blízkosti vodního toku Říčka, podél kterého vede cyklostezka do sousedních obcí. Dopravní napojení areálu vychází ze stávajících komunikací a ulic a jeho budoucí napojení a zpřístupnění občanům by mělo být bezproblémové. Díky transformaci řešeného areálu by se do značné míry zmenšila i kamionová doprava ve Šlapanicích, která v současnosti areál obsluhuje.



ŠIRŠÍ VZTAHY - ŠLAPANICE



- centrum služeb - stávající
- - - centrum služeb - navrhované
- území budoucí obytné zástavby

ŠIRŠÍ VZTAHY - ŠLAPANICE



BILANCE SOUČASNÉHO AREÁLU

velikost území areálu	48 745 m ²
zastavěná plocha	15 301 m ²
počet objektů v areálu	31



Areál bývalého cukrovaru leží v zastavěném území téměř ve středu města na ulici Lidická. Území o rozloze téměř 5 hektarů je v současné době veřejnosti nepřístupné. Jediný vstup do areálu je z ulice Lidické přes vrátnici.

Východní hranici území tvoří vodní koryto Řičky, ze severu na areál navazují bývalé bytové domy pro dělníky a na západní straně tvoří hranici budova sýpky. Z ostatních stran je území obklopeno obytnou zástavbou. Stávající zástavba v okolí má převážně maloměstský až venkovský charakter, jedná se především o řadové rodinné domy se zahradami.

V centrální části řešeného území se nacházejí původní objekty cukrovaru. Toto historické jádro je obeháno výrobními halami a přístavky k pronájmu, různého charakteru.

Areál je využíván pro drobnou průmyslovou výrobu, velkosklady, kancelářské prostory a odstavné parkoviště pro nákladní automobily. Zachovalý tovární komín nyní slouží jako nosič pro vysílače.

Pod velkou částí výrobního areálu se dnes nachází stará ekologická zátěž způsobená předchozí výrobou dehtových lepenek.



01. SPRÁVA AREÁLU

Budova se nachází přímo u vstupu do areálu, v současnosti ji jako sídlo využívá správa areálu a nachází se zde vřátnice. Budova vznikla v době fungování cukrovaru, v návrhu ji zachovávám a využívám jako mateřskou školu.



02. BYTOVÝ DŮM

Bývalá hospodářská škola, postavená ve stejných letech jako původní historické budovy řešeného cukrovaru. Je umístěna u jedné z hlavních ulic města, spojující železniční nádraží s centrem. Dnes je budova ve správě Masarykovy univerzity, která ji využívá jako Centrum pro další vzdělávání učitelů. Konají se zde různé konference, semináře, školení, jazykové a jiné vzdělávací kurzy.



03. PŮVODNÍ CUKROVAR

Původní historické budovy cukrovaru jsou obestavěny výrobními halami a přístřešky různého charakteru. Největším problémem tohoto uskupení budov je vysoká kontaminace půdního podloží, aby mohlo být půda sanována, je nutná demolice většiny objektů. Štíťová budova cukrovaru však bude zachována.



04. SKLAD

Jednopatrová zděná budova s dřevěným krovem tvoří hranici na západní straně areálu. Jedna z původních budov cukrovu, která je ve velmi dobrém stavu. Po rekonstrukci může tedy plnohodnotně plnit svoji novou funkci.



05. BÝVALÁ KOTELNA

Zděná budova bývalé kotelny se nachází ve středu areálu v těsné blízkosti komína. Jedná se o další budovu z centrální části území, která nemusí být stržena. V návrhu konverze území počítám s jejím zachováním a vzhledem k industriálnímu vzhledu budovy a k návaznosti na komín zde umísťuji pivovar s restaurací a ubytováním.



06. ATELIÉR

Objekt se nachází ve střední části areálu, z konstrukčního hlediska je dobře zachovalý. Současně s budovou kotelny bude plnit novou funkci městského pivovaru.



Areal bývalého cukrovaru

01.

02.

01.

05.

04.

03.

12.

11.

08.

09.

06.

10.



01. NÁKUPNÍ CENTRUM ALBERT

Největší obchod s potravinami ve městě, nacházející se v samotném centru v krátké docházkové vzdálenosti od řešeného území. V těsné blízkosti obchodu je umístěna zastávka MHD, s přímým spojením do města Brna. Prostor před obchodem tvoří v současné době centrum města jak lokační, tak komunikační.



02. ŠKOLÍCÍ CENTRUM MASARYKOVY UNIVERSITY

Bývalá hospodářská škola, postavená ve stejných letech jako původní historické budovy řešeného cukrovaru. Je umístěna u jedné z hlavních ulic města, spojující železniční nádraží s centrem. Dnes je budova ve správě Masarykovy univerzity, která ji využívá jako Centrum pro další vzdělávání učitelů. Konají se zde různé konference, semináře, školení, jazykové a jiné vzdělávací kurzy.



03. SOKOLOVNA

Budova sokolovny plní v současné době funkci nejen sportovní, ale je také jediným kulturním sálem ve městě. Budova prošla v posledních letech rekonstrukcí a vrátil se jí její původní historizující charakter. Areál sokolovny se nachází v těsné blízkosti řešeného území a bude s ním nově propojen navazující pěší komunikací po bývalé železniční vlečce.



04. ZDRAVOTNÍ STŘEDISKO

Plně vybavené zdravotní středisko, tvoří hlavní centrum v péči o zdraví ve městě. Je umístěno hned za hranici řešeného území cukrovaru v docházkové vzdálenosti od plánovaného domova pro seniory. Samotná budova vznikla v 90. letech, čemuž odpovídá i její charakter. Jelikož už nevyhovuje současným standartům, brzy bude nutná její rekonstrukce.



05. BÝVALÁ SÝPKA

Budova sýpky se nachází přímo na hranicích území cukrovaru. Její architektonický výraz odpovídá historickým budovám v řešeném areálu. V současné době zde sídlí soukromá firma, se kterou město Šlapanice jedná o odkupu budovy. Do budoucna se uvažuje s využitím sýpky pro nový kulturní dům města.



06. BUDOVA TECHNICKÝCH SLUŽEB MĚSTA

Budova se nachází na druhé straně potoka lemujícího řešené území. Objekt měl v minulosti mnoho využití a bohužel prošel několika necitlivými přestavbami. V současnosti zde sídlí správa technických služeb města. Do budoucna by si budova zasloužila lepší využití...



07. ULICE NÁDRAŽNÍ

Druhá největší ulice ve Šlapanicích, spojující železniční nádraží a centrum města. V ulici je umístěna alej vzrostlých stromů, jediná svého druhu ve městě. Z důvodu vysoké dopravní zátěže a stále se zvyšujícího požadavku na parkování čeká tuto ulici rekonstrukce. Zástavbu zde tvoří řadové rodinné domy a vilky.



08. ULICE LIDICKÁ

Ulice Lidická v místě dřívějších dělnických domů je jedním ze zapomenutých koutů Šlapanic. Na to, že bytové domy patří městu, jsou velmi zanedbané a vybydlené. U většiny bude nutná kompletní rekonstrukce. Jedná se přitom o ulici v samém srdci Šlapanic s přímým napojením na řešené území.



09. ULICE LIDICKÁ - U POTOKA

Jedno z mála zelených míst ve městě, kde se přímo nabízí vybudovat relaxační prostor s napojením na koryto Řičky. Ulice je klidná a v současnosti se zde nachází jediný vstup do řešeného území.



10. ULICE DLOUHÁ

Klidná ulice řadových rodinných domů venkovského charakteru. Ulice je slepá ukončena u sportovní tenisové haly.



11. ULICE TYRŠOVA

Ulice s obytnou výstavbou z 90.let, která je slepě ukončena kovovým plotem výrobního areálu. V návrhu se počítá s propojením ulice s centrem města. Vznikne tak další místní komunikace, která by mohla částečně ulevit rušné dopravě na ulici Nádražní.



12. BÝVALÁ CUKROVARSKÁ VLEČKA

Prostor, který doslova vybízi k procházce. Přímě navazuje na budovu sokolovny a sportovní areál. Revitalizací této zelené plochy vznikne peší komunikace, která se skrz areál cukrovaru napojí na relaxační prostor nábřeží Řičky v centru.

Historie místního cukrovaru se začala psát v roce 1871, kdy v našich zemích probíhala druhá vlna výstavby těchto podniků. Pro stavbu bylo vybráno místo na samém konci obce, na tzv. Husích loukách. Provoz cukrovaru byl zahájen 24. ledna 1872 a v roce 1897 k němu byla zřízena tovární vlečka z místního nádraží. Šlapanický cukrovar nikdy nenabyl velkého významu. Vyráběl pouze surový cukr, který se odvážel k rafinaci do Slavkova, nebo Hrusovan a pod jejich správou také v roce 1931 skončil.

Budovy cukrovaru neměly během 30. let minulého století žádné využití. Až v roce 1939 je odkoupila firma Schottola et. comp., která zde zpracovávala všechny druhy asfaltu a destilovala surový dehet.

Od 1. ledna 1949 byl Šlapanický závod převeden do národního podniku Dechtochema - chemické závody pro zpracování dehtu. A s povolením tehdejších úřadů byly veškeré odpady vypouštěny do tzv. usazovacího fenolového rybníka. Během následujících let, ale začaly zplodiny pronikat do blízkého potoka a později zamořovat i domovní studny v okolí areálu.

V roce 1965 byl závod nově začleněn do národního podniku Brněnské papírny a začala zde probíhat výroba kartonáže a vlnité lepenky.

V rámci druhé vlny privatizace byla v roce 1994 vytvořena akciová společnost Šlapanické papírny, která se stala jednou z divizí společnosti Karton Morava. Ta oznámila likvidaci v roce 2002 a právním nástupcem papíren se stal ICEC, firma ve vlastnictví nizozemské společnosti. Ta areál pronajímala pro skladování a drobnou výrobu.

V roce 2017 se městu Šlapanice podařilo celý areál odkoupit a je tak možné realizovat odstranění ekologické zátěže.

Stará ekologická zátěž na území areálu bývalé společnosti ICEC Šlapanice vznikla v období 1939 – 1972 v důsledku výroby lepenek z kamenouhelného dehtu a ropy a následného nevhodného nakládání z odpadních produktů. Surový dehet byl do areálu dovážěn v cisternách a skladován v podzemních nádržích. Vážným zdrojem kontaminace byly i časté havárie, kdy do kanalizace a okolních půd uniklo značné množství fenolových vod.

Rozšíření kontaminace mimo areál bylo způsobeno jednak přirozeným prouděním podzemních vod, podzemními inženýrskými sítěmi a původní soustavou rybníků a nádrží, do nichž byly vypouštěny fenolové vody z výroby. V roce 1962 byl fenolový rybník bez odtěžení usazených škodlivin zavezen. Skladování a destilace dehtu probíhala ve střední části areálu, tedy přímo pod hlavními budovami cukrovaru, ty budou muset být v rámci sanace demolovány a půda pod nimi odtěžena.

Situace je v lokalitě komplikovaná výskytem dvou oddělených silně kontaminovaných zvodní s rozdílnou propustností a charakterem. V současnosti je znečištění příčinou neakceptovatelných zdravotních a ekologických rizik.

Po ukončení sanačních prací a při zavedení určitých omezení, které by upravovaly způsob zakládání staveb či užívání podzemních vod v areálu, lze v lokalitě uvažovat s konverzí průmyslového areálu na obytnou zástavbu či jinou občanskou vybavenost.



1871 - 1931 Rolnický akciový cukrovar
výroba surového cukru

1939 - 1949 Schottola et .comp.
zpracování asfaltu a surového dehtu

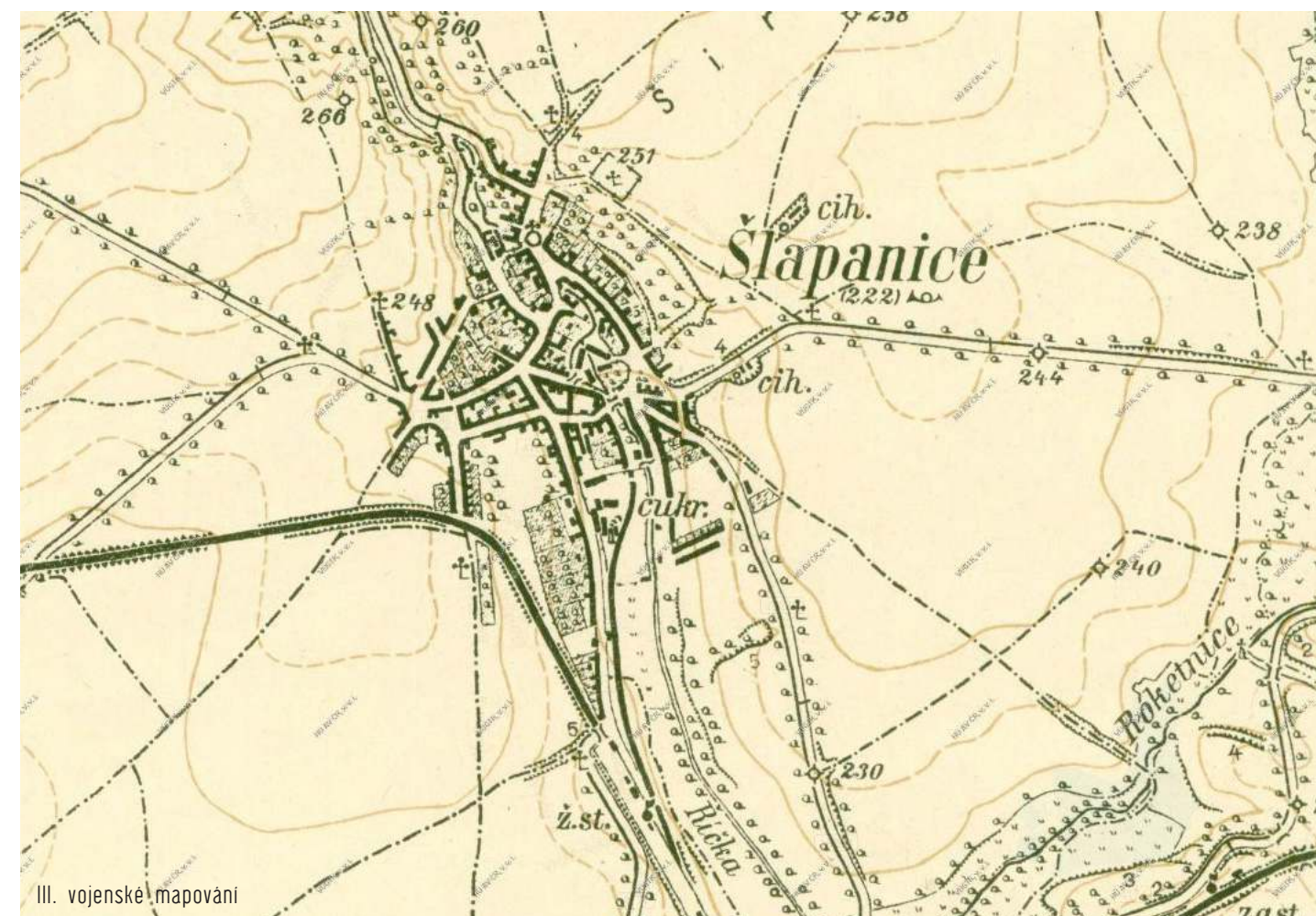
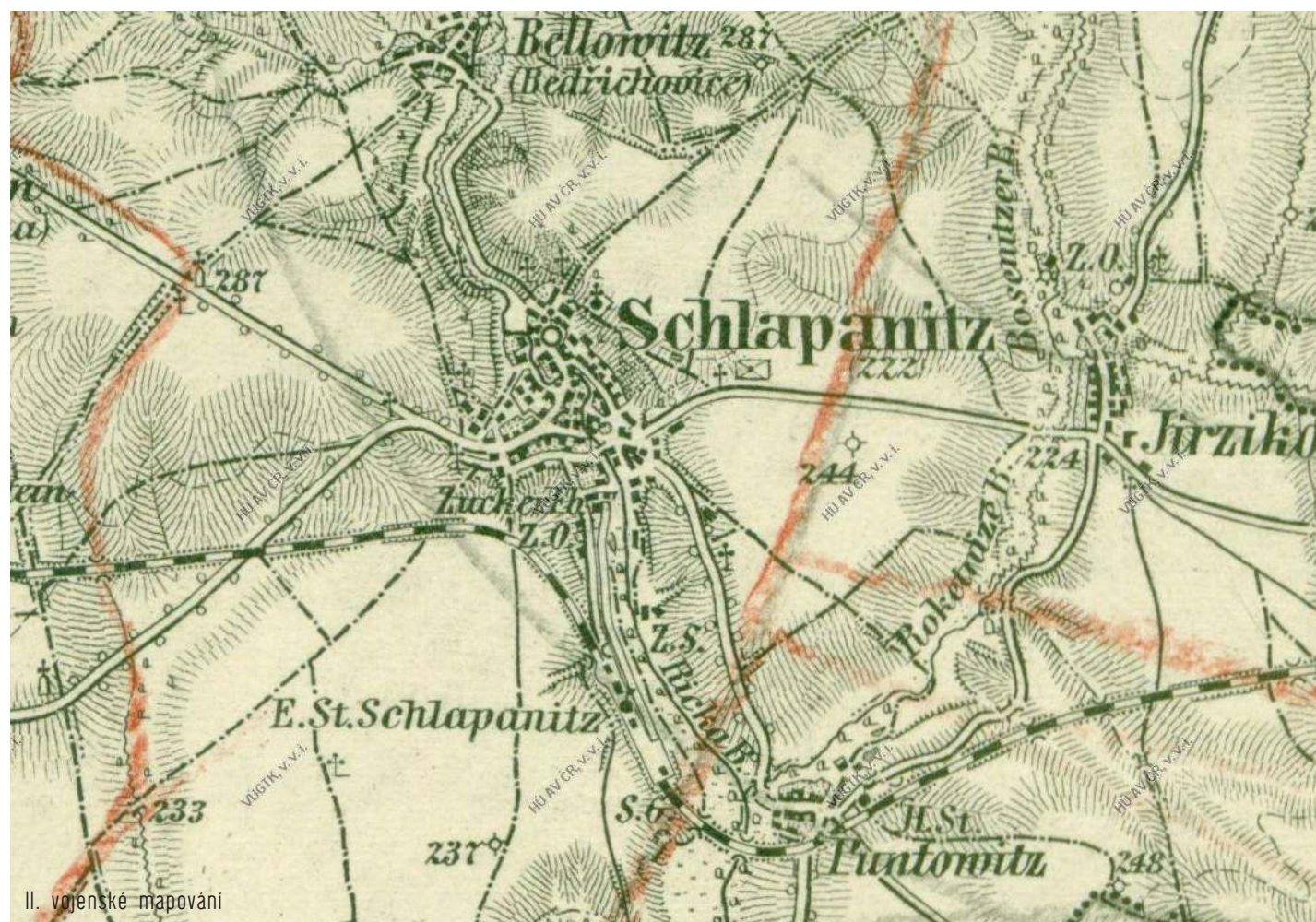
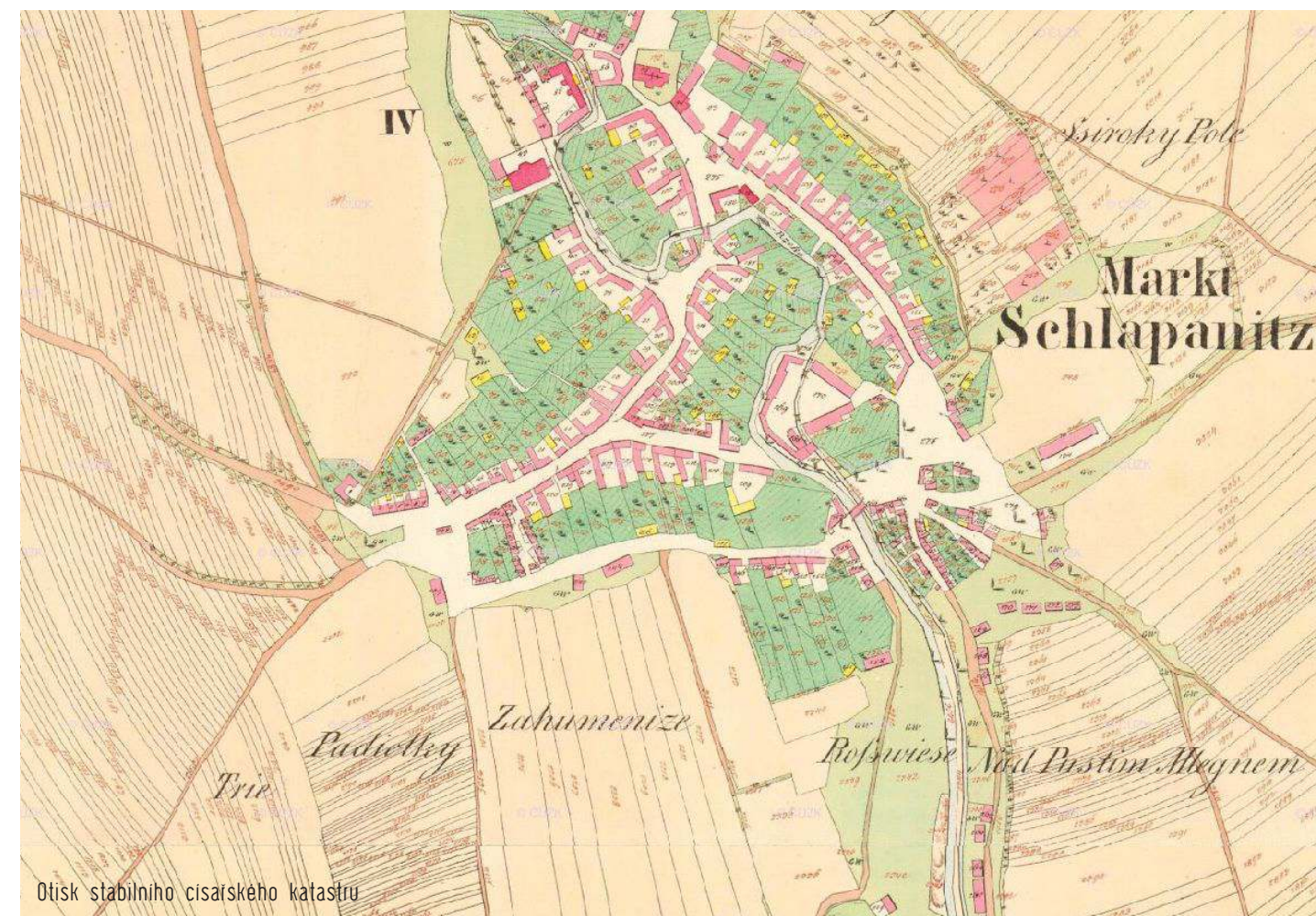
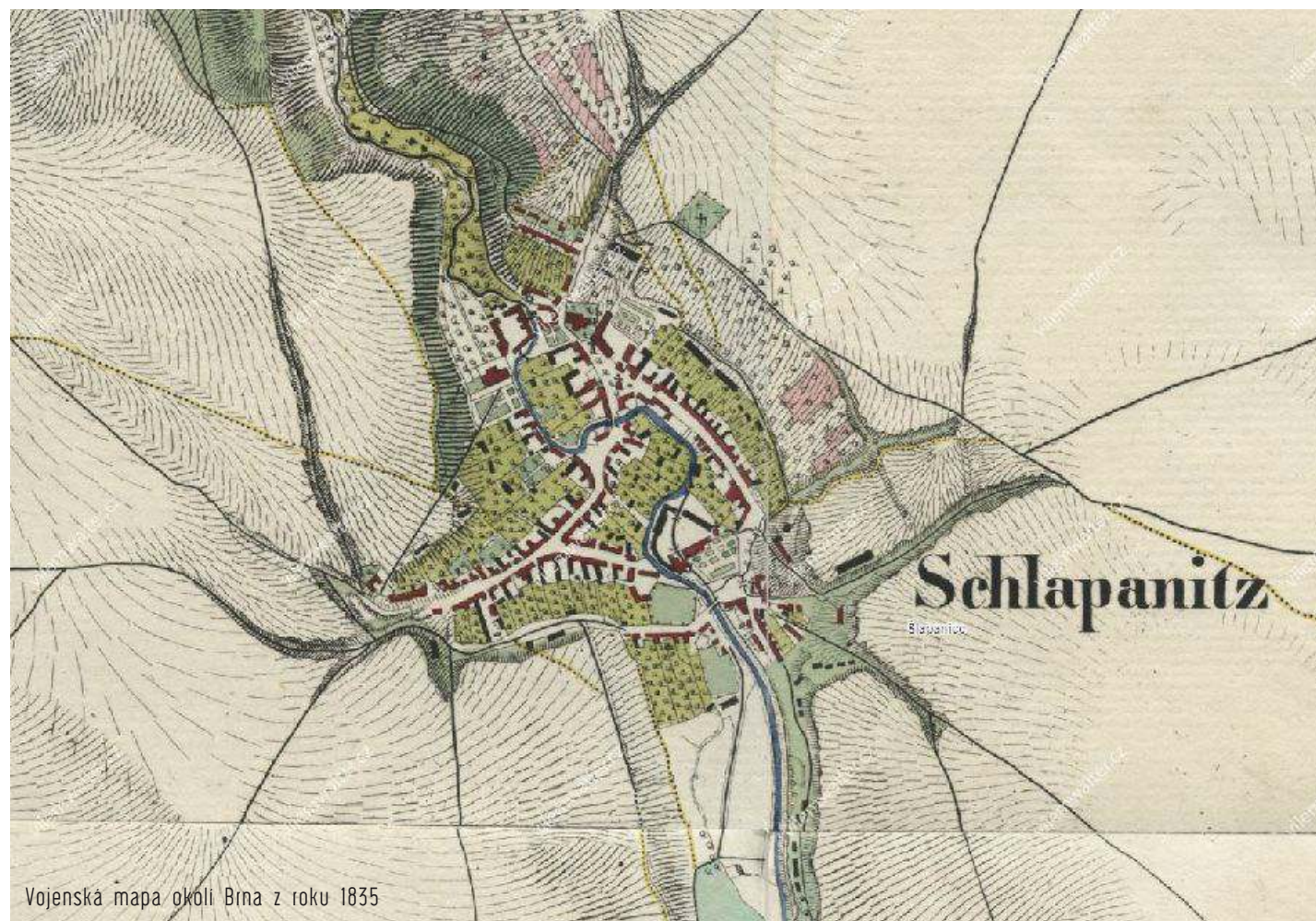
1949 - 1965 národní podnik Dechtochema
chemické závody, zpracování dehtu

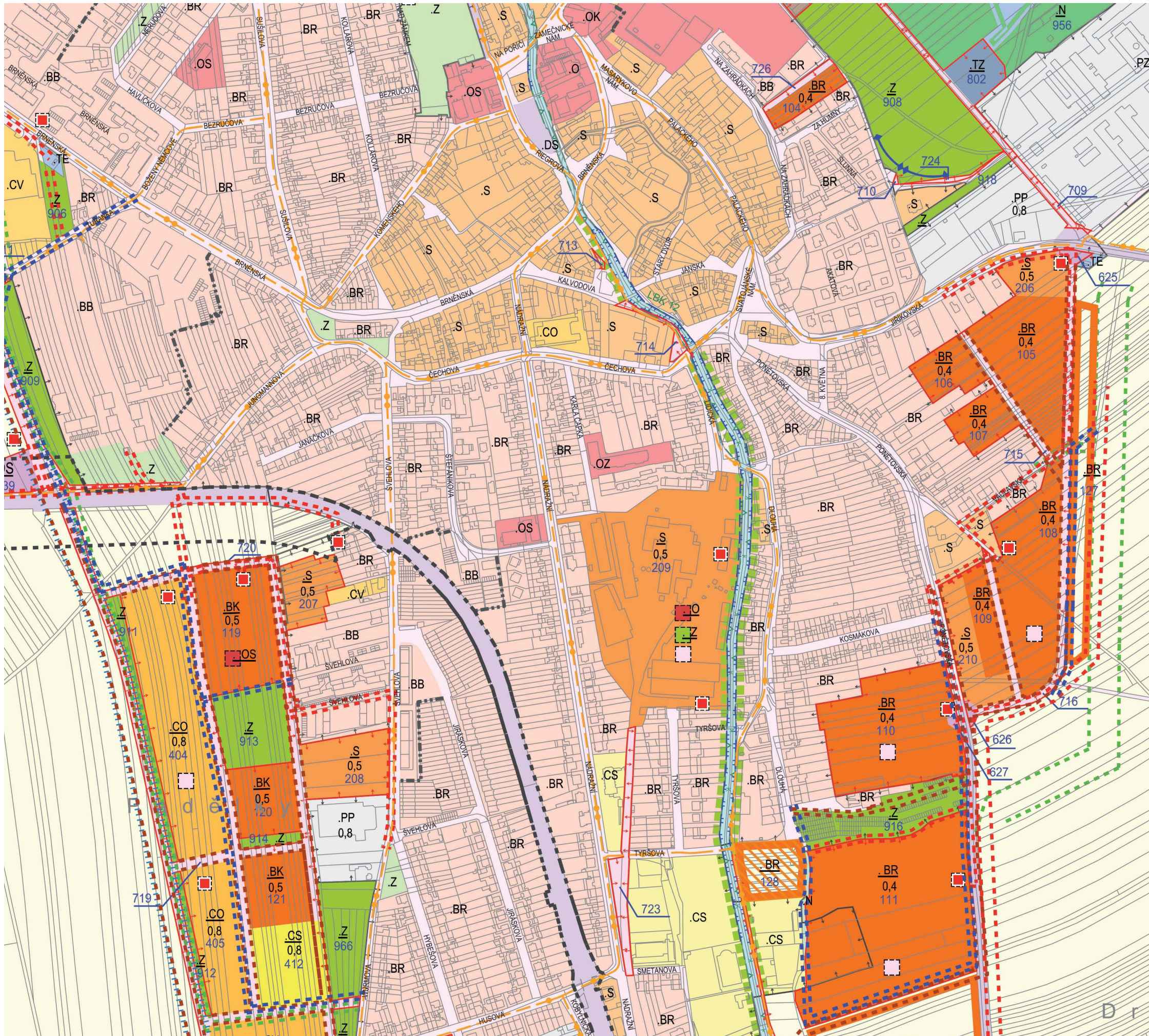
1965 - 1994 Brněnské papírny
výroba kartonáže a vlnité lepenky

1994 - 2002 Karton Morava
výroba kartonáže a vlnité lepenky

2002 - 2017 firma ICEC
pronájem výrobních a skladovacích prostor

2017 město Šlapanice





ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH A JEJICH TYPŮ

stabilizovaná plocha/symbol	navrhovaná plocha/symbol	rezerva	
BB	BR	BR	B BYDLENÍ
BR	BR	BR	BB bydlení v bytových domech
BR	BR	BR	BR bydlení v rodinných domech
BR	BR	BR	BK bydlení kombinované bez určení převládajícího charakteru domů
S	S	S	S SMÍŠENÉ OBYTNÉ
O	O	O	O OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
OZ	OZ	OZ	(integrace OV veřejná správa, OO ochrana obyvatelstva - hasiči, policie)
OS	OS	OS	OZ zdravotnictví
OK	OK	OK	OS školství
OH	OH	OH	OK kultura, církev, spolky, občanská činnost, osvěta
CO	CO	CO	OH pohřebnictví
CV	CV	CV	C OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ
CS	CS	CS	CO obchod a služby
PP	PP	PP	CV služby charakteru výroby a výroba, jejíž vlivy nezasahují mimo vymezenou plochu
PZ	PZ	PZ	CS sport a pohybové aktivity
DS	DS	DS	P VÝROBA A SKLADOVÁNÍ
DL	DL	DL	PP výroba průmyslová a skladování
TV	TV	TV	PZ výroba zemědělská
TE	TE	TE	D DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
TZ	TZ	TZ	DS doprava silniční /DSL doprava liniová (ve výkrese se kód DSL neuvádí)
Z	Z	Z	DDL doprava liniová (ve výkrese se kód DDL neuvádí)
VT	VT	VT	DL doprava letecká
VP	VP	VP	A veřejná prostranství (ve výkrese se kód neuvádí)
M	M	M	T TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
N	N	N	TV zásobování vodou a odkáňování
E	E	E	TE energetika
			TZ technické zabezpečení veřejných služeb města
			Z ZELENĚ MĚSTSKÁ
			Z zeze městská liniová (ve výkrese se kód neuvádí)
			V VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ PLOCHY
			VT vodní plochy a vodní toky
			VP vodoohospodářské plochy / protipovodňová opatření
			F ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA (ve výkrese se kód neuvádí)
			M SMÍŠENÉ PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
			N PLOCHY PŘÍRODNÍ
			E TĚŽBA
			zvláštní využívání zemědělské půdy / zahrady
			plochy křivočarů
			Poznámka: symbol vyjadřuje plochu menší než 2000 m² integrovanou v jiné základní ploše
			symbol vyjadřuje potřebu vyčlenit a umístit v základní ploše navrhovanou funkci (zejména občanské vybavení, technickou infrastrukturu, zeleně, veřejné prostranství)

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
index zastavěné plochy (IZP) - maximální přípustný počet m² zastavěné plochy na m² pozemku, stanovený pro vybrané zastavěné plochy a pro stabilizované plochy výroby a skladování

DOPRAVA - KORIDORY TRAS, ZAŘÍZENÍ

stabilizované	navrhované	rezerva	
			územní rezerva pro RD905 - dálnice D1 Slatina-Holubice, zkapacitnění
			územní rezerva pro RD335 - silnice III/4181 Šlapanice - obchvat
			územní rezerva pro silnici III. tř. (Bedčovice - obchvat)
			územní rezerva pro místní komunikaci funkční sk. C
			koridor pro:
			DZ01 Traf. č. 300 a 340 Bmo-Vyškov-hranice kraje ("Modernizace trati Bmo - Pterov")
			DZ10 Traf. č. 340 Bmo-Šlapanice-Veselí nad Moravou-hranice kraje, optimalizace a elek.
			územní rezerva pro RD04-B - Nová trať Bmo, Slatinka - Bmo, Brněnské Ivanovice;
			varianta ŽUB "Petrov", var.B
			koridor pro cyklotrasu - osa

ZÁSBOVÁNÍ VODOU, ODKANALIZOVÁNÍ - KORIDORY TRAS, ZAŘÍZENÍ

navrhované	
	koridor pro odkáňování
	koridor pro vodovod

ENERGETIKA - KORIDORY TRAS, ZAŘÍZENÍ

navrhované	
	koridor pro TEE13 - TS 110/22 kV; TR Šlapanice + nový přívod vedením VVN 110kV
	koridor pro vedení VN
	koridoru pro STL a VTL plynovod s tlakem do 40 barů

KRAJINA, PŘÍRODA

navrhované	
LBC ..	koridor pro biocentrum lokální (ÚSES - územní systém ekologické stability)
LBK ..	koridor pro biokoridor lokální (ÚSES - územní systém ekologické stability)

ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ, PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ (PPO)

navrhované	
	koridoru pro PPO - hráz
	koridoru pro PPO - zatrubnění
	územní rezerva pro průleh - osa

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

	hranice zastavěného území k 05/2016
	hranice zastavěných ploch

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

0,9	index podlažních ploch - IPP (poměr předpokládaných hrubých podlažních ploch staveb k výměře této plochy)
-----	---

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

	pořadové číslo návrhové plochy
	rozhraní ploch funkčních typů v rámci jedné funkce
	hranice katastrálního území





HODNOTY ÚZEMÍ

1. Strategická poloha rozsáhlého areálu bývalého cukrovaru, která je v docházkové vzdálenosti k centru města, vlakovému nádraží i zastávkám MHD.
2. Jedná se o ojediněle rozsáhlé území v zastavěné části města, které může nabídnout prostor pro rozvoj a doplnění chybějícího občanského vybavení.
3. Řešená lokalita se nachází v blízkosti stávajícího sportovního areálu.
4. Vodní koryto Řičky je ve městě hodnotným přírodním prvkem, které nabízí sportovní rekreační potenciál.
5. Cukrovarský komín - zachovalý tovární komín, vysoký 50 metrů je viditelnou dominantou Šlapanic.
6. Původní budovy cukrovaru - historická hodnota, paměť místa



LIMITY ÚZEMÍ


1. Řešené území je z východní i západní strany lemováno souvislou zástavbou, pro plynulou prostupnost územím je vhodné odstranit stávající výrobní halu, která brání propojení ulice Lidické s ulicí Tyršovou.
2. Průmyslová výroba a velkoskladové prostory jsou uvnitř obytné zástavby města nežádoucí.
3. Sousední pozemky, které nejsou ve vlastnictví města, mohou negativně ovlivnit rozvoj lokality. Je žádoucí jejich případný odkup a zapojení do nově navrhované struktury zástavby.
4. Největším limitujícím prvkem v území, jsou omezení vzniklá kvůli staré ekologické zátěži v půdě a podzemních vodách. I po odtěžení kontaminované půdy, bude nutné přijmout ochranná opatření. V celém areálu se nesmí používat podzemní voda a musí být dodrženy podmínky pro zakládání staveb ve vymezených plochách, dle legendy:

Plocha A 

hloubkové zakládání staveb bez omezení, nutná plynotěsná izolace spodní stavby

Plocha B 

hloubkové zakládání staveb bez podsklepení do úrovně -1,5 m p.t., nutná plynotěsná izolace spodní stavby

Plocha C 

Zákaz výstavby vyžadující zakládání staveb v úrovni stérků t.j. -6 m p.t.



PŘÍLEŽITOSTI ÚZEMÍ

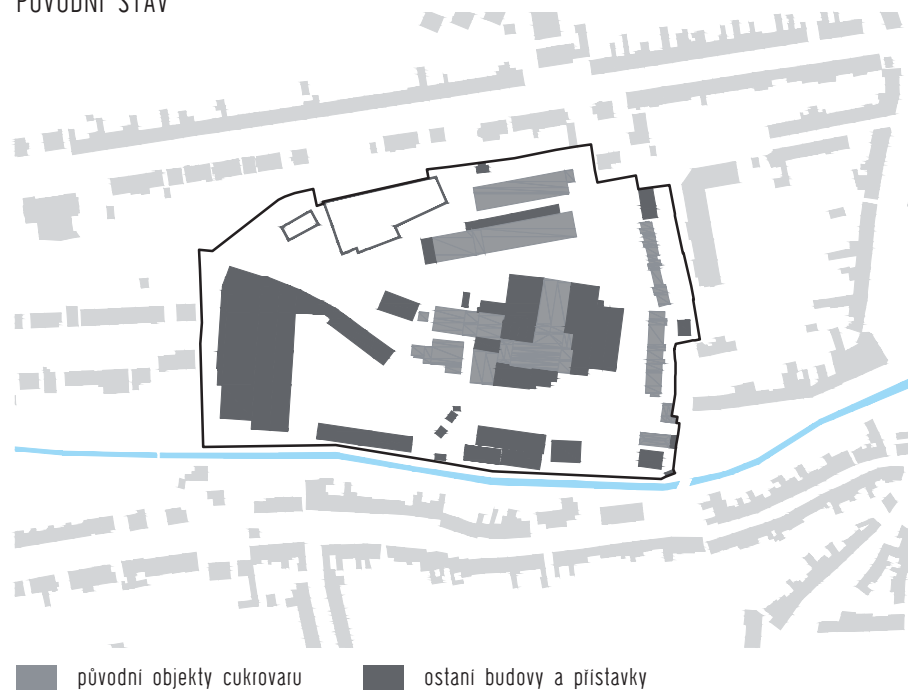
1. Obnova rozsáhlého brownfieldu v centru města, možnost využití již zastavěných pozemků, místo zastavování zemědělské půdy na okraji města.
2. Propojení předmětné lokality s okolními částmi města a zpřístupnění území veřejnosti. Možné nové pěší napojení bývalou tovární vlečkou.
3. Využití potenciálu nábřeží pro rekreaci obyvatel.
4. Možnost vytvoření nové koncepčně ucelené lokality, která svým charakterem přispěje k rozvoji města.
5. Možnost napojení území na stávající cyklotrasu.



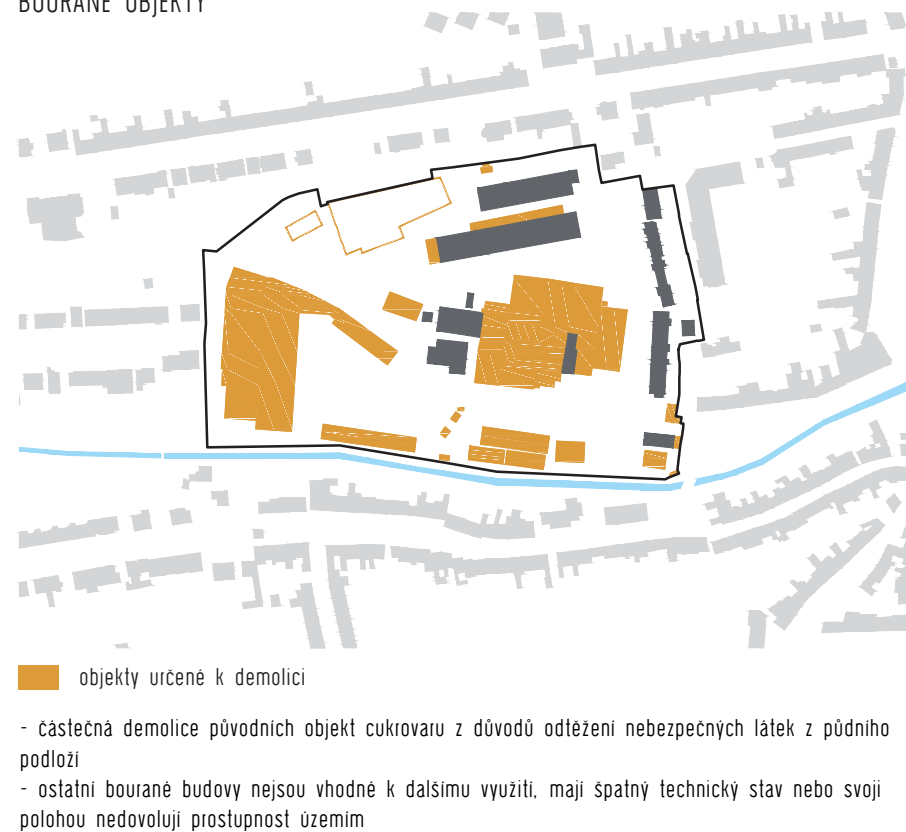
HROZBY ÚZEMÍ

1. Propojením ulice Lidické s Tyršovou pravděpodobně dojde k navýšení intenzity dopravy v území.
2. Riziko nevhodného typu zástavby. Nutnost koncepčního řešení celé lokality, staveb i jejich funkcí.
3. Nedostatečné protipovodňové opatření může narušit plánovanou výstavbu.
4. Nezáměr o nově vzniklé prostory.
5. Nedostatek finančních prostředků na celkovou revitalizaci území.

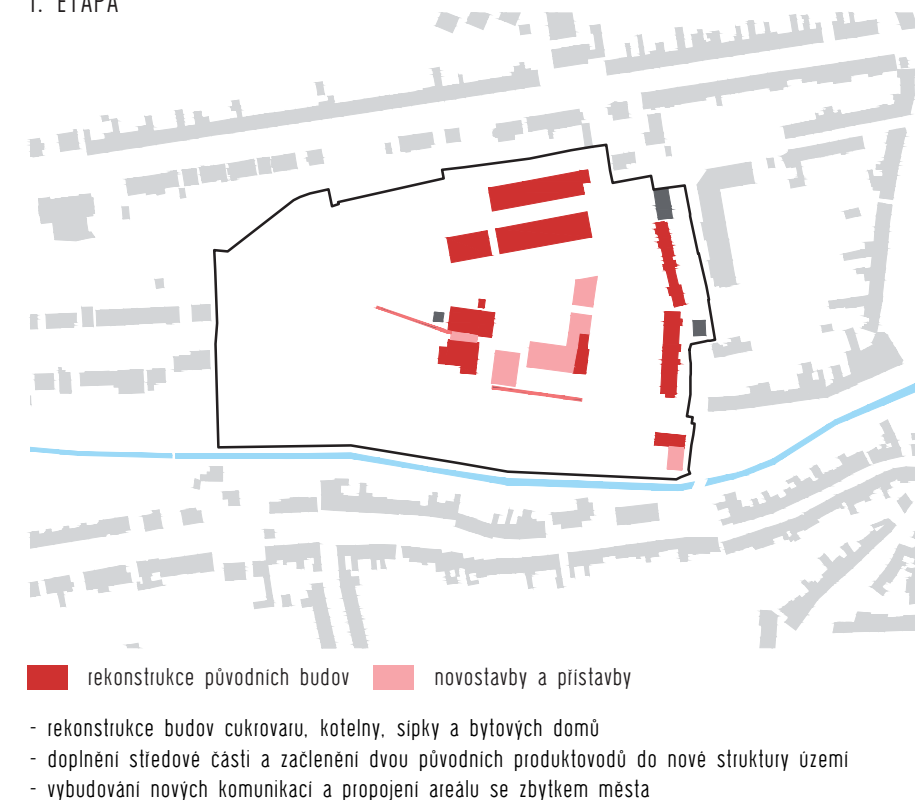
PŮVODNÍ STAV



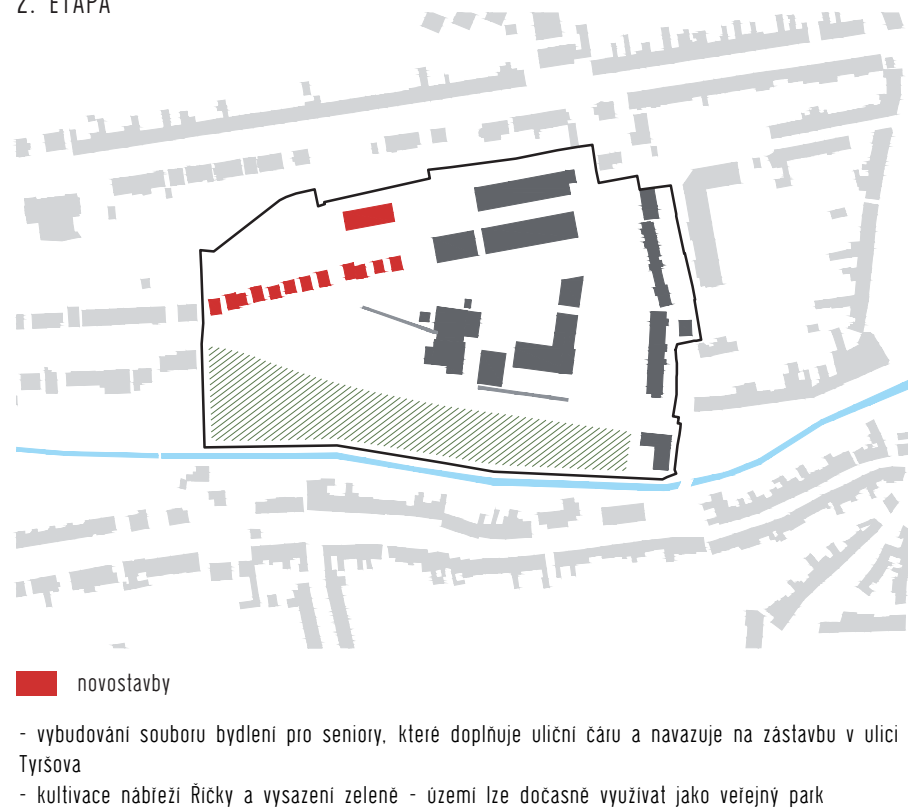
BOURANÉ OBJEKTY



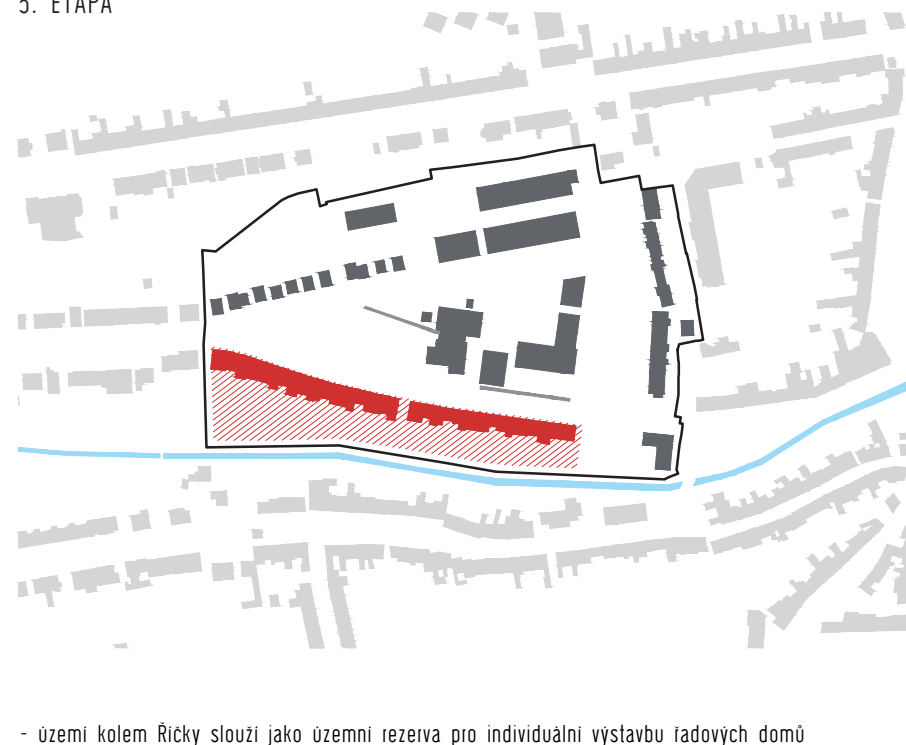
1. ETAPA



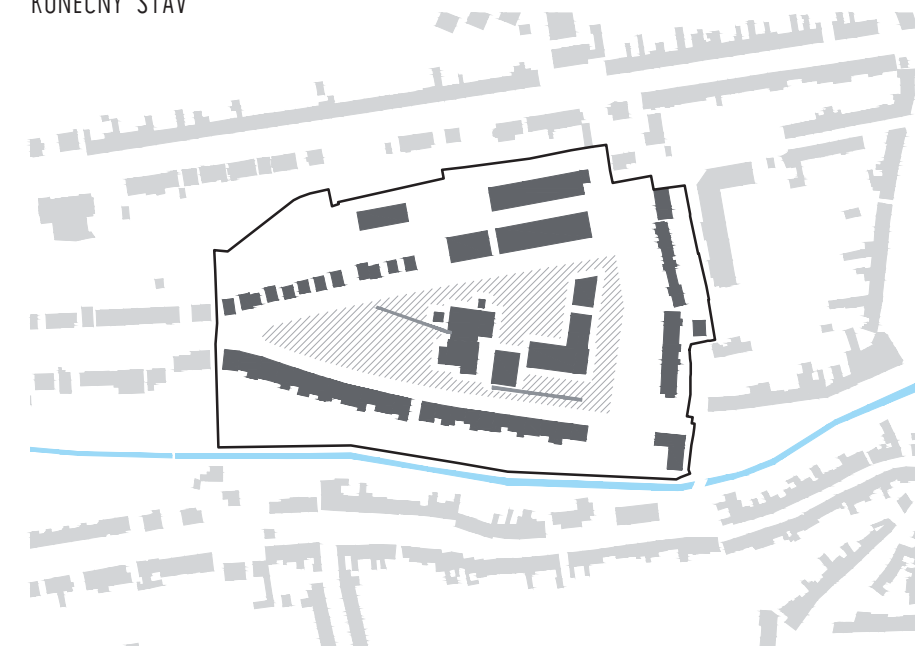
2. ETAPA



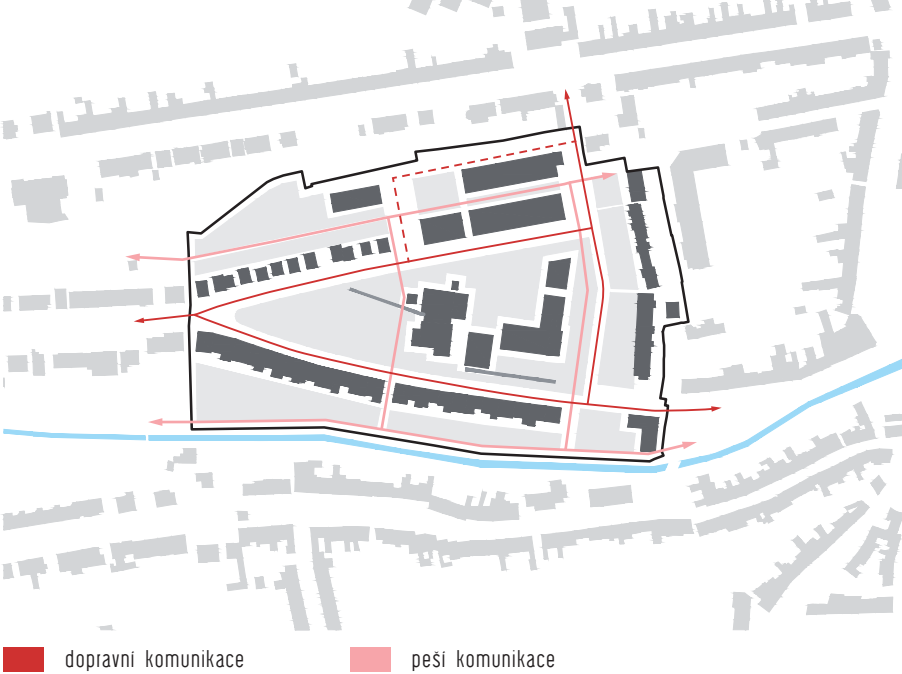
3. ETAPA



KONEČNÝ STAV



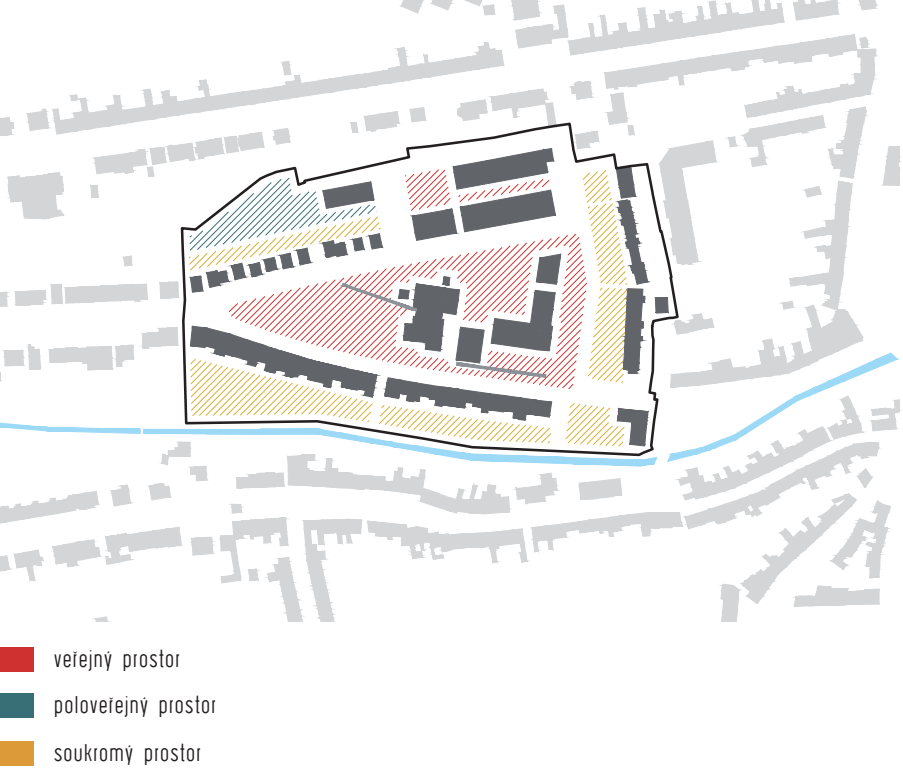
PROSTUPNOST ÚZEMÍ



ČLENĚNÍ FUNKCÍ



ČLENĚNÍ PLOCH



KONSTRUKCE



SCHÉMA ZELENĚ



BYDLENÍ PRO SENIORY

Nejedná se o klasický koncept pečovatelského domu, ale o samostatně obsluhované bydlení. Obyvatelé tak mají vlastní prostor a klid a zároveň jsou součástí komunitního společenského života. V maximální míře se o sebe starají sami a pomoc využijí až když ji potřebují. Domy jsou proto vybaveny společným zázemím v podobě domu služeb, kde bude k dispozici pečovatelská služba, vaření jídel, prádelna, úklid a další. Tyto služby budou primárně sloužit seniorům ubytovaným v příslušných bytových jednotkách, ale budou je moci využít i starší občané v celých Slapanicích. Každý dům má vlastní malou zahradu a parkovací stání, zároveň je k dispozici velká společná zahrada, která je přístupná i veřejnosti.

KULTURNÍ CENTRUM

Celý blok tvořeny budovou sýpek a bytových skladů, včetně veřejného prostoru bude plnit funkci nového kulturního centra v obci. Hlavní budova sýpek se sály a podélná budova jako doplnkové služby - galerie, multifunkční prostor, kavárna, knihkupectví... Levá část budovy skladů je potom ponechána jako rezerva pro další služby či jiné využití.

MĚSTSKÉ BYDLENÍ

Z původní kolonie bytových domů pro dělníky cukrovaru vzniknou po kompletní rekonstrukci nové městské byty s kvalitním semi-veřejným společným prostorem a soukromými zahradami.

OBYTNÁ ULICE

Území podél koryta říčky lze dočasně využít jako veřejnou zelenou plochu, ovšem v rámci úplného dokončení areálu je zde navržena obytná zástavba radových domů, která svým rázem bude odpovídat stávající výstavbě v okolních ulicích. Parkování má každý dům vyřešeno na své parcele.

PARK

Jednu třetinu centrální části řešeného území tvoří veřejný park s velkým množstvím zeleně a možností aktivního využití na venkovním hřišti.

CENTRÁLNÍ ČÁST

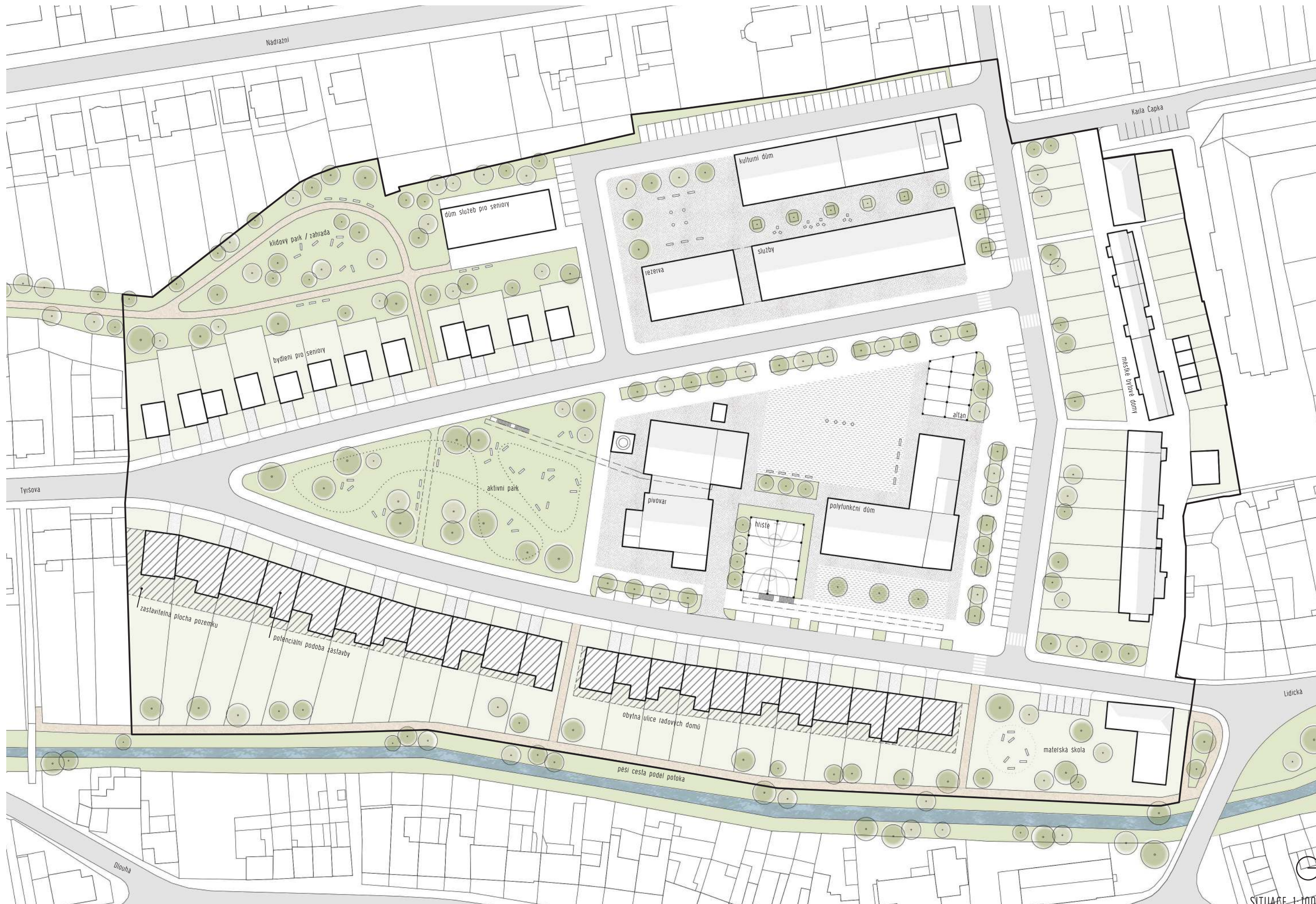
Centrální část území tvoří budova pivovaru, polyfunkční budova s obchody, tržnicí, kancelářemi a velké náměstí pro konání akcí obklopené zelení. Jedná se tak o blok občanského vybavení, který je obklopen obytnou zástavbou zelení.

MATEŘSKÁ ŠKOLA

V celé jedné polovině území Slapanice se nenachází žádná mateřská škola. Vzhledem k nové obytné výstavbě v areálu a blízkém okolí, chce využít budovu vlnárny a umístit zde novou školkou.



~~OBSLUHA ÚZEMÍ + ŠIRŠÍ VZTAHY 1:2000~~



PRODUKTOVOD
konstrukce je součástí hřiště,
jsou na ní zavěšeny prolézačky
a houpačky

KOMÍN
původní cukrovarský komín,
který tvoří dominantu místa.
Je vysoký 50 metrů a je viditelný
ze širokého okolí.

RESTAURACE
pivovarská restaurace s
kapacitou 150 míst je umístěna v
budově bývalé kotelny. Industriální
charakter cihelné budovy se
propíše i do interiéru pohostinství.

UBYTOVÁNÍ
součástí pivovaru je i menší
ubytování. Penzion má 10 pokojů,
s kapacitou pro 26 hostů.

NOVÁ ZELEN

VODNÍ PRVEK
fontána vyvěrající přímo
z dlažby, během akcí je
možné využívat celou
plochu náměstí

NÁMĚSTÍ
možnost využití velkého
veřejného prostoru
ke konání kulturních
i jiných akcí

TRŽNICE
součástí dostavby původního
průčelí cukrovary je i městská
tržnice, která bude sloužit
jako prodejní místo pro
malé prodejce, popřípadě k
pronámu na burzy a markety

ALTÁN
je možné ho využívat
i jako venkovní součást
tržnice

PARK
jednu třetinu střední části lesného
území tvoří veřejný park s velkým množstvím
zeleně a možností aktivního vyžití na venkovním hřišti,
které přiléhá k venkovnímu posezení pivovaru.

PIVOVAR
městský pivovar menší velikosti
s produkcí svíčného kvašeného piva,
které je dodáváno do pivovarské
restaurace i k expedici.

KRYTÉ HRISTE
ocelová konstrukce kopírující
hmotu původní stavby,
slouží jako patrové hřiště.
na terénu je workoutová část,
v patře jsou 2 streetballové kurty

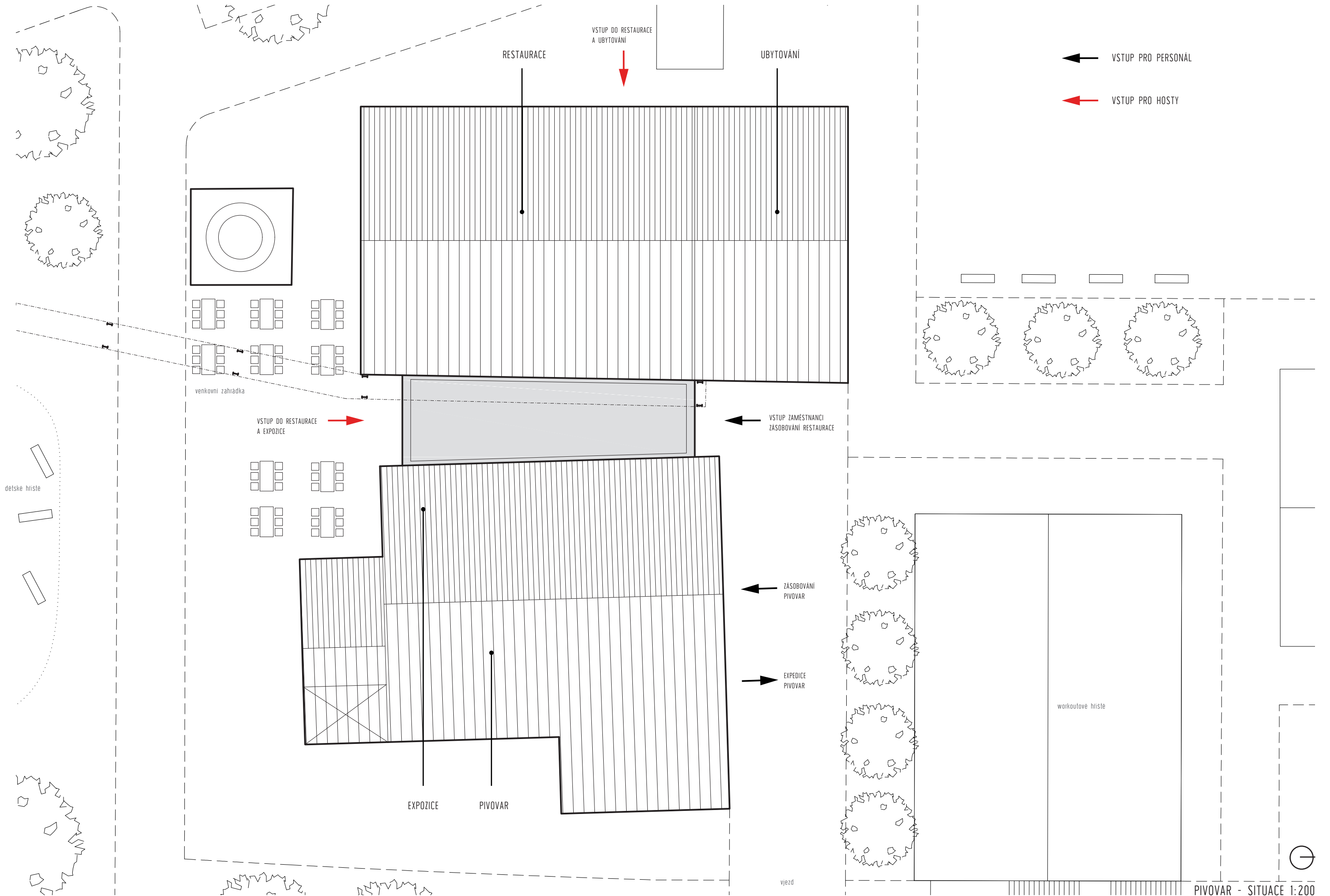
PRODUKTOVOD
původní produktovod je ponechán
jako připomínka historie místa.
Lze se z něj dostat do druhého
patra hřiště a konstrukce se nechá
porůst popínavou zelení.

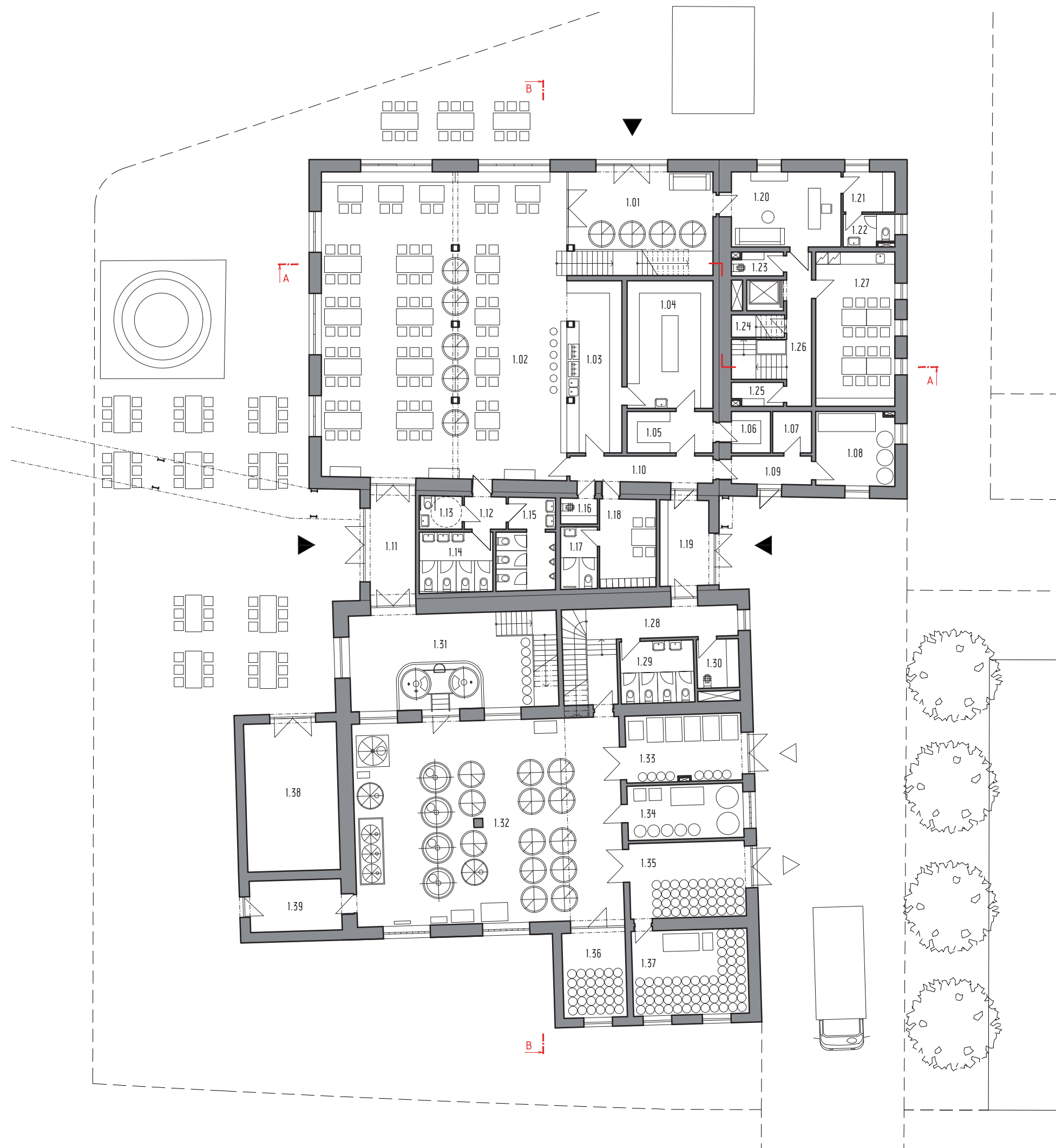
POLYFUNKČNÍ BUDOVA
nová přístavba k původnímu
průčelí cukrovary v prvním podlaží
nabídne jednotlivé komerční
jednotky k pronájmu, ve druhém
podlaží se nacházejí
kancelářské prostory.

MALE NÁMESTÍ



DÍLČÍ SITUACE PARTERU 1:500





PŮDORYS 1.NP

RESTAURACE

- 1.01 vstup do restaurace a ubytování
- 1.02 hlavní prostor restaurace
- 1.03 výčep / bar
- 1.04 kuchyně
- 1.05 sklad potravin
- 1.06 sklad chlazený
- 1.07 sklad odpadu
- 1.08 technická místnost
- 1.09 chodba
- 1.10 chodba
- 1.11 vstup do restaurace a expozice
- 1.12 předsínka
- 1.13 wc invalidé
- 1.14 wc ženy
- 1.15 wc muži
- 1.16 úklidová místnost
- 1.17 wc personál
- 1.18 denní místnost
- 1.19 vstup pro personál

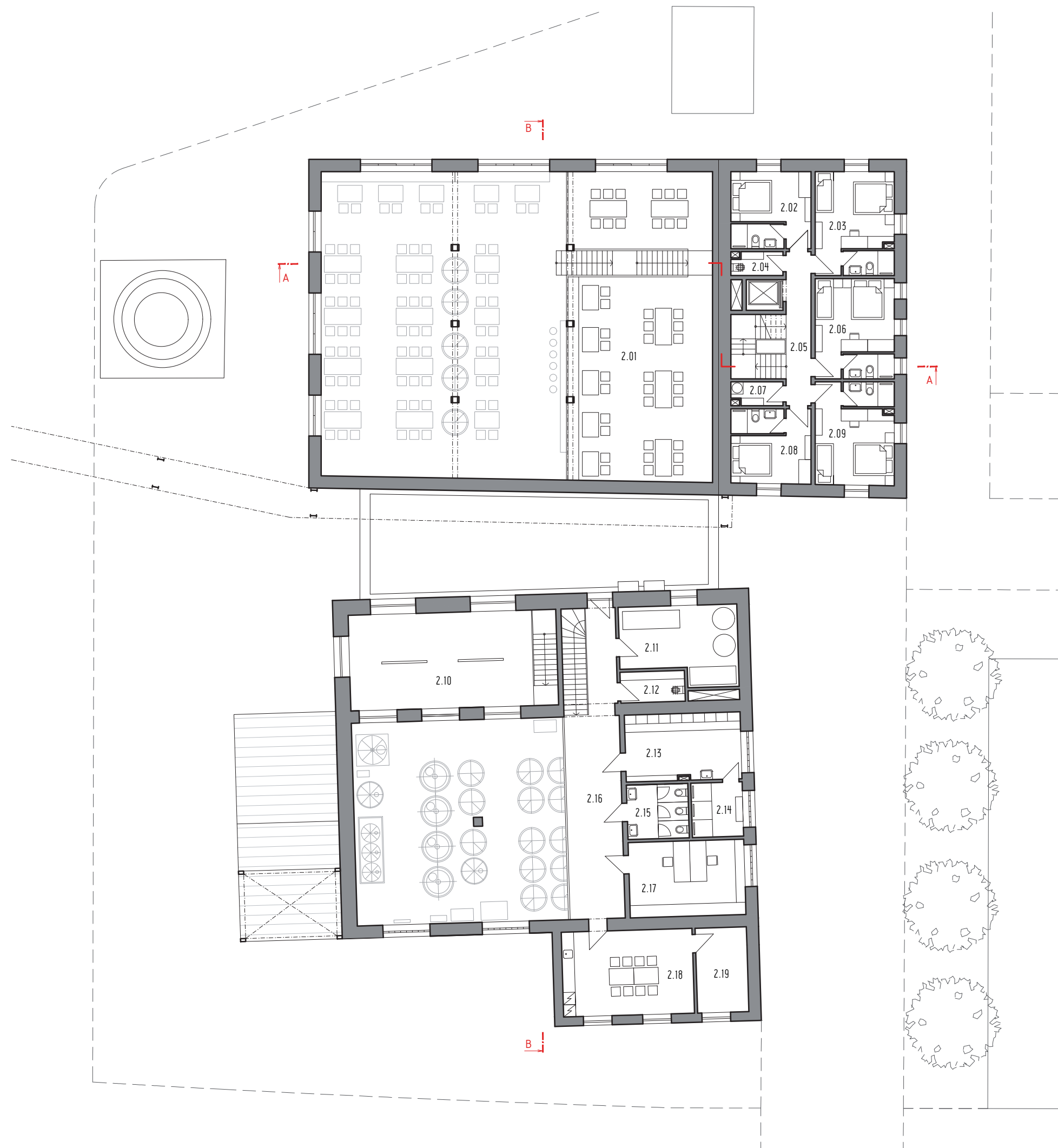
UBYTOVÁNÍ

- 1.20 recepce
- 1.21 šatna personál
- 1.22 wc personál
- 1.23 úklidová místnost
- 1.24 sklad
- 1.25 sklad
- 1.26 chodba
- 1.27 snídaňová místnost

PIVOVAR

- 1.28 chodba
- 1.29 wc personál
- 1.30 úklidová místnost
- 1.31 expozice varny
- 1.32 hlavní prostor pivovaru
- 1.33 sklad surovin
- 1.34 úprava vody
- 1.35 sklad - hotová produkce
- 1.36 sklad chlazený
- 1.37 stáčení a myčka
- 1.38 sklad nábytku
- 1.39 sklad mláta





PŮDORYS 2.NP

RESTAURACE

2.01 galerie restaurace

UBYTOVÁNÍ (2.np-3.np)

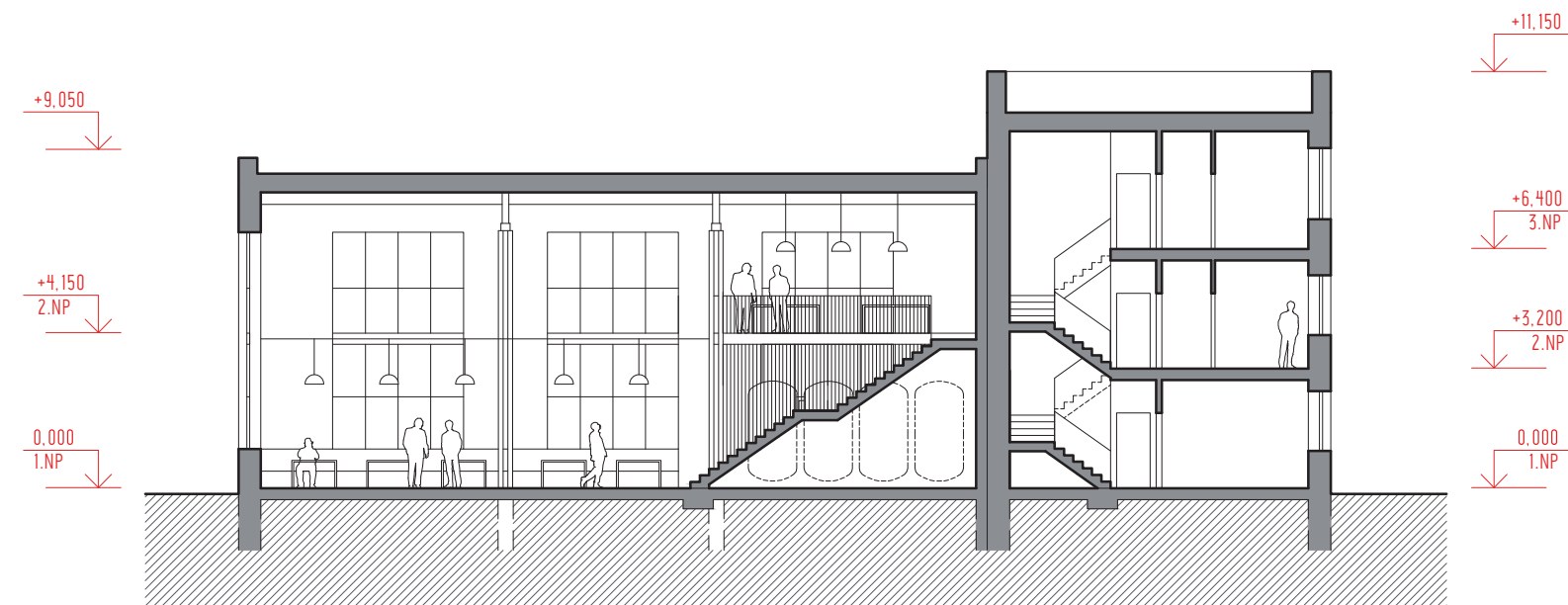
2.02 pokoj
2.03 pokoj
2.04 úklidová místnost
2.05 chodba
2.06 pokoj
2.07 sklad prádla
2.08 pokoj
2.09 pokoj

PIVOVAR

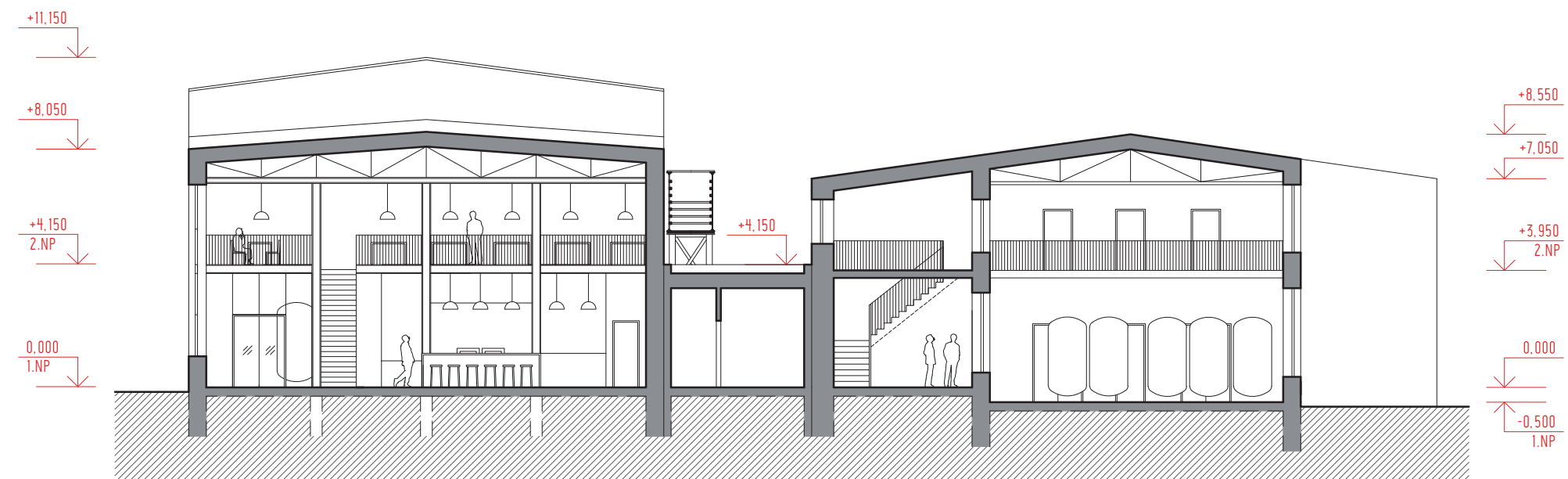
2.10 expozice pivovaru
2.11 technická místnost
2.12 úklidová místnost
2.13 šatna personál
2.14 sprchy personál
2.15 wc personál
2.16 chodba
2.17 kancelář
2.18 denní místnost
2.19 sklad



ŘEZ A-A



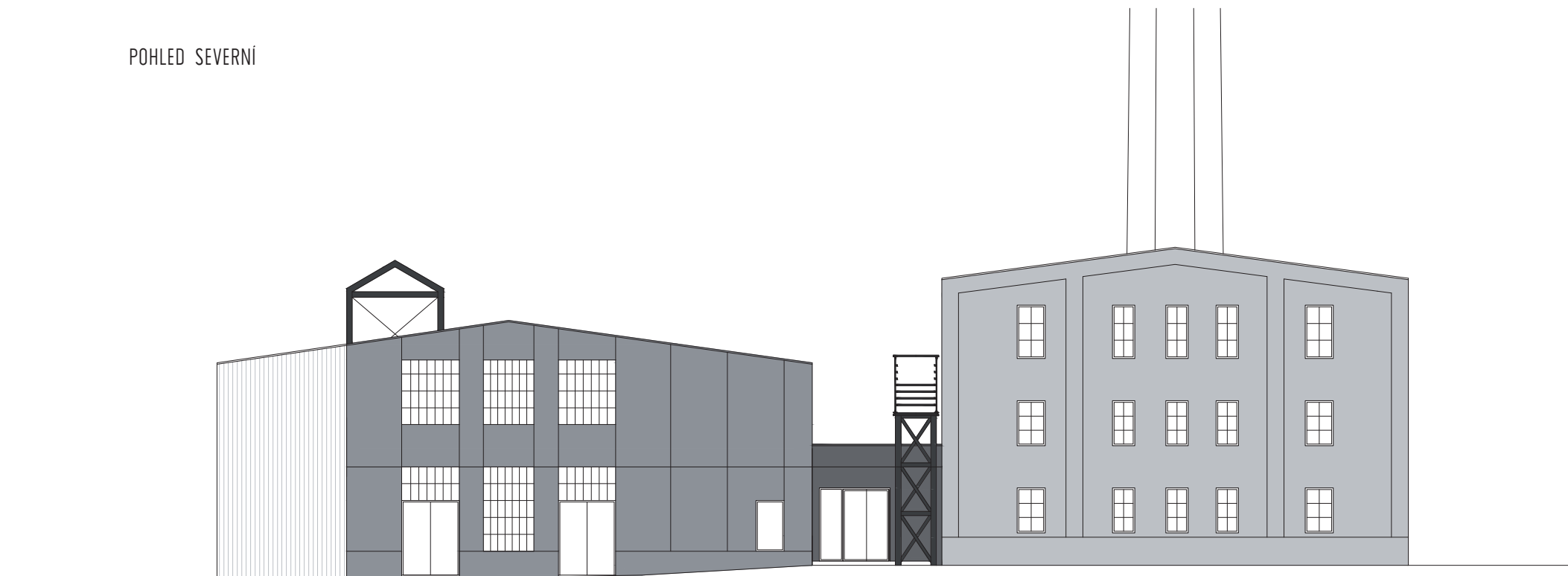
ŘEZ B-B



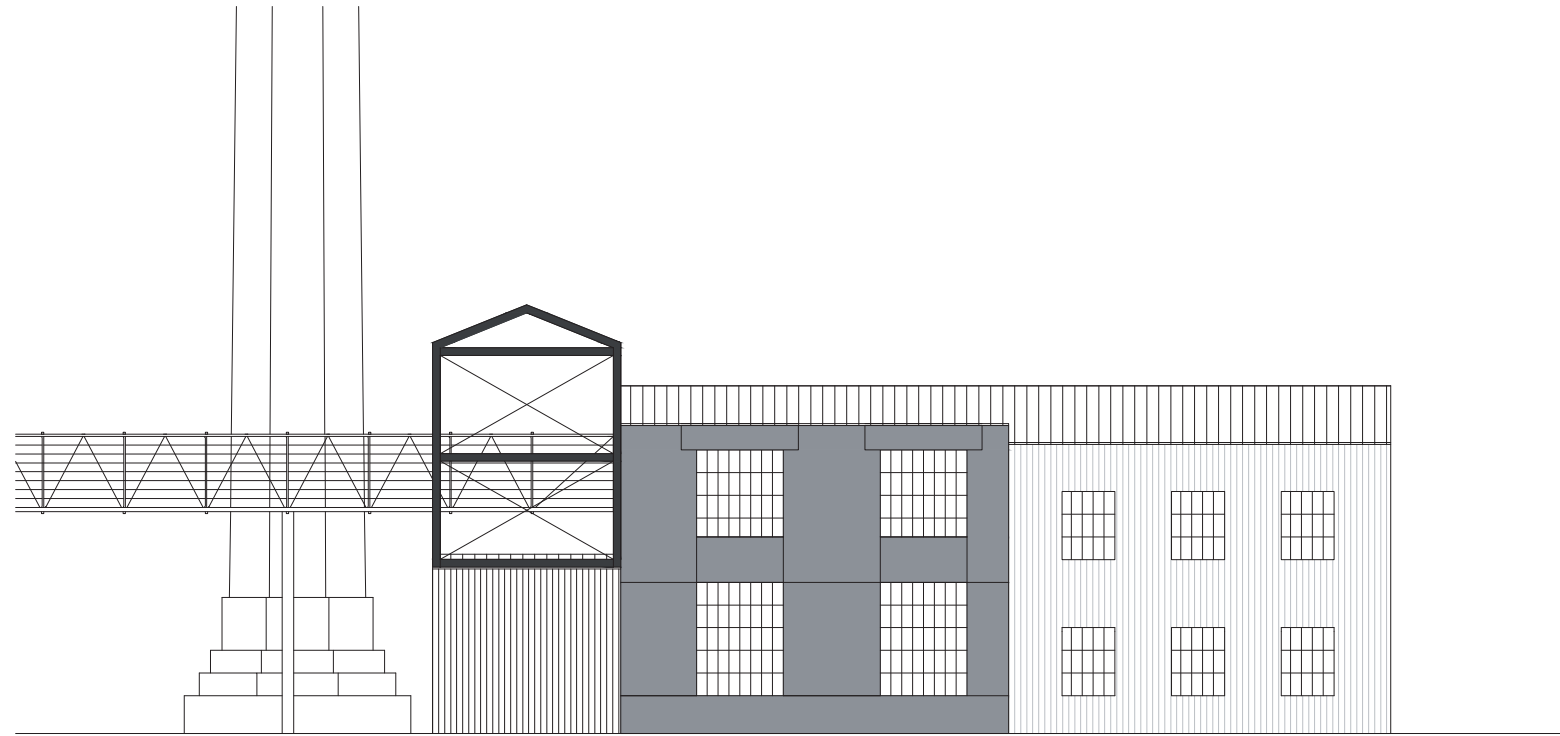
POHLED ZÁPADNÍ



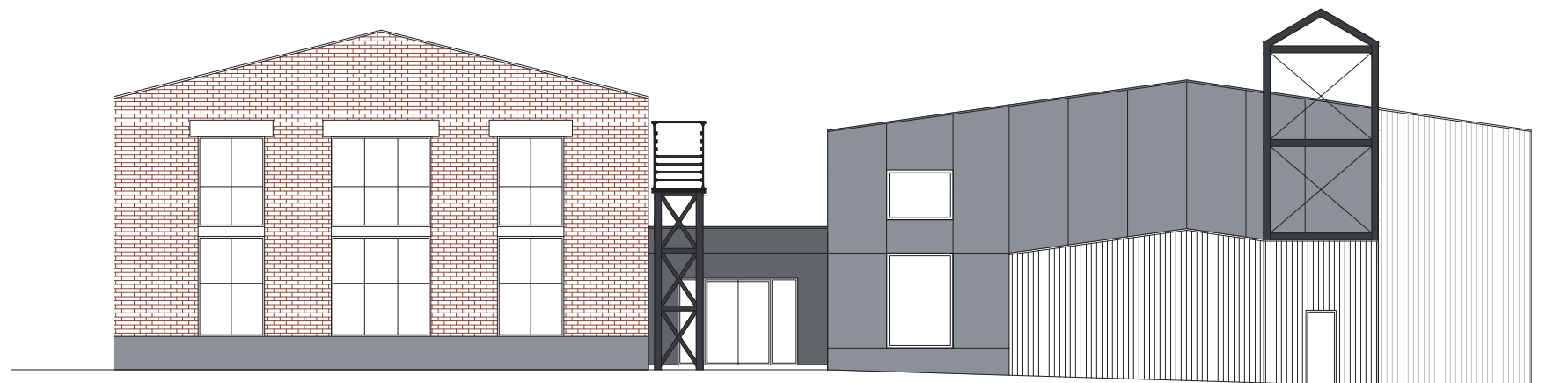
POHLED SEVERNÍ

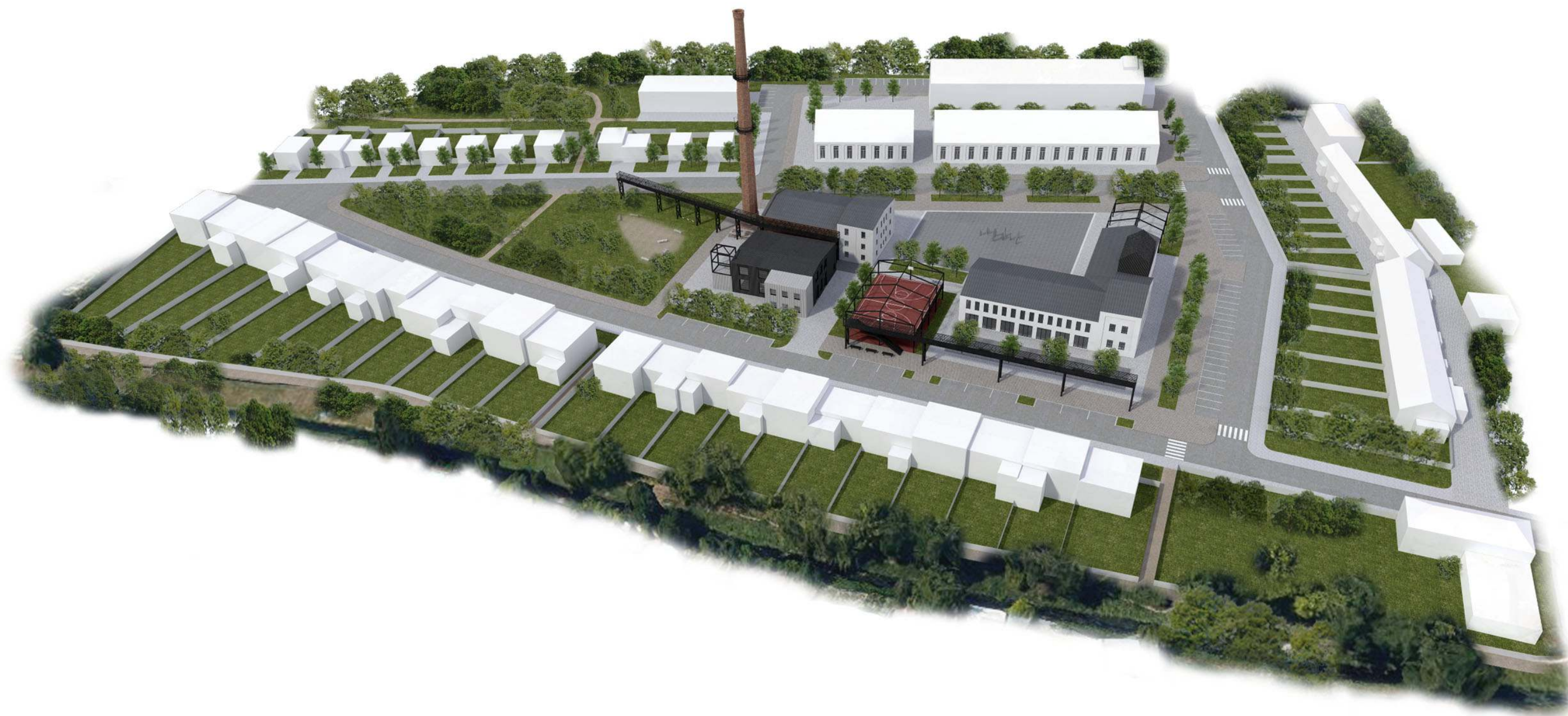


POHLED VÝCHODNÍ



POHLED JIŽNÍ









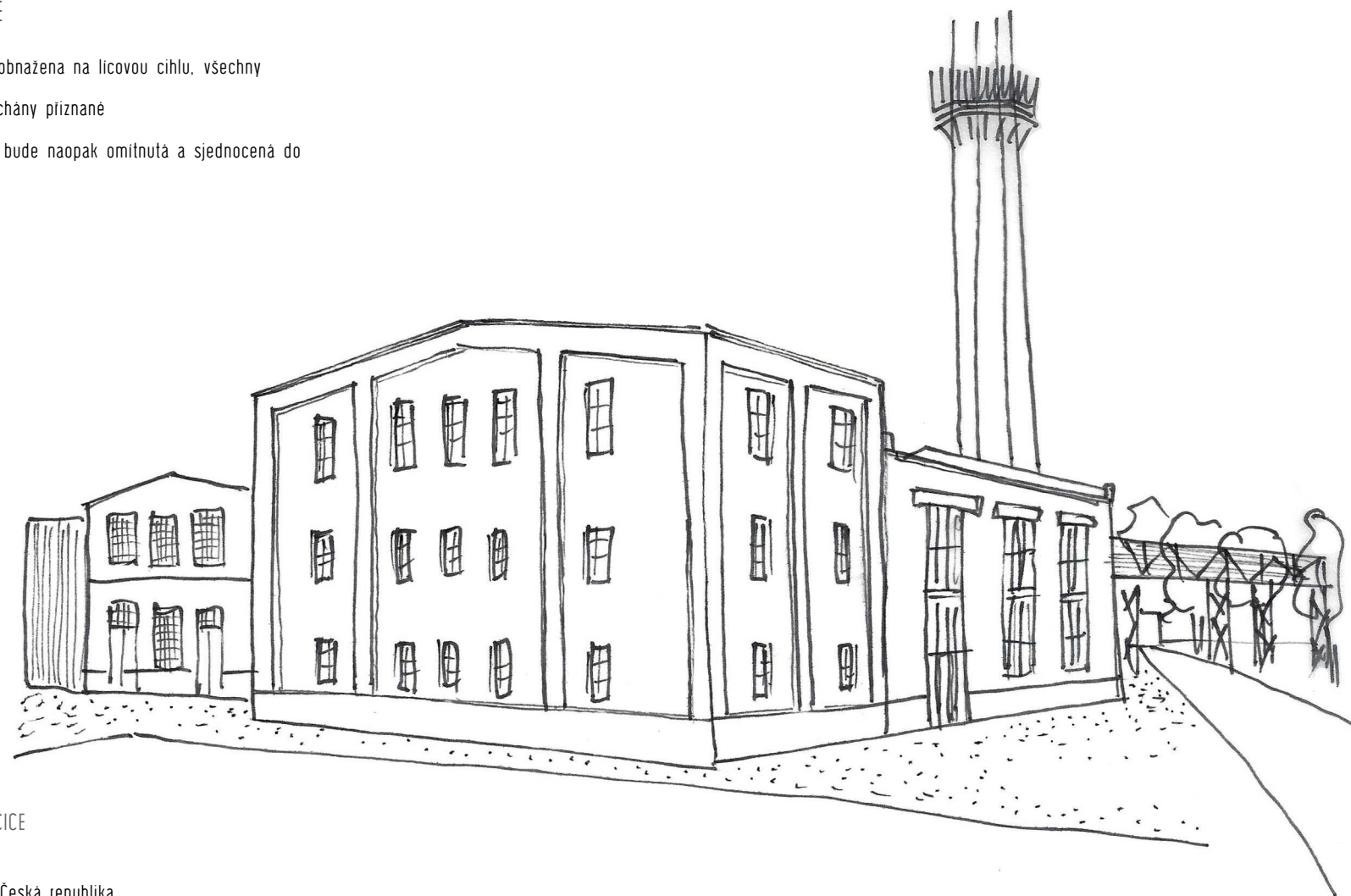


3.0 REFERENČNÍ PŘÍKLADY



PIVOVARSKÁ RESTAURACE

- původní budova kotelný bude obnažena na licovou cihlu, všechny přestavované otvory budou ponechány prázdné
- fasáda ubytovací části budovy bude naopak omítnutá a sjednocená do jedné barvy

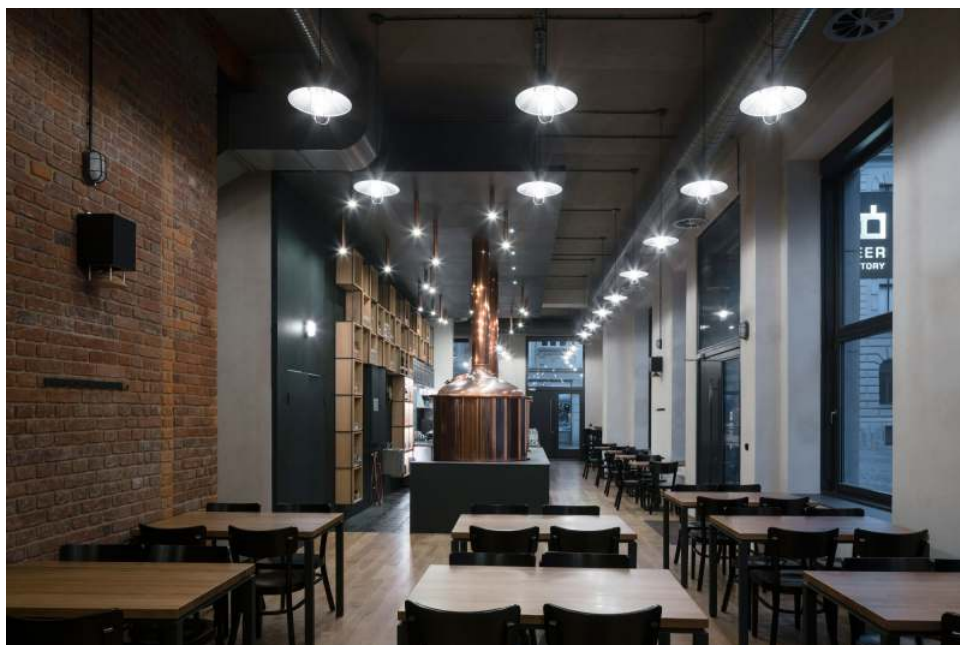


KOTELNA A UHELNÝ MLÝN LIBČICE

Architekt: Atelier Hoffman
Místo: Libčice nad Vltavou, Česká republika
Realizace: 2017

PIVOVAR BEER FACTORY

Architekt: projectstudio8
Místo: Píseň, Česká republika
Realizace: 2016





KLÁŠTERNÍ PIVOVAR V OSEKU

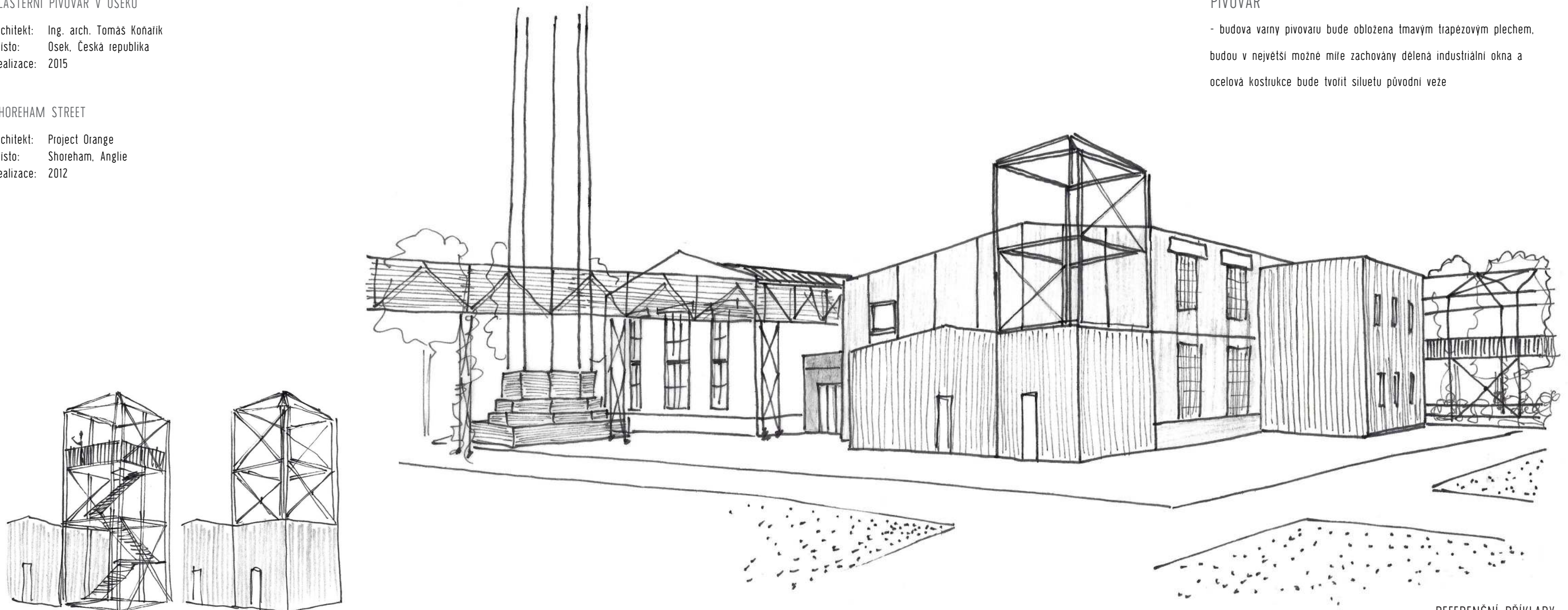
Architekt: Ing. arch. Tomáš Koňářík
Místo: Osek, Česká republika
Realizace: 2015

SHOREHAM STREET

Architekt: Project Orange
Místo: Shoreham, Anglie
Realizace: 2012

PIVOVAR

- budova varny pivoaru bude obložena tmavým trapezovým plechem,
budou v největší možné míře zachovány dělená industriální okna a
ocelová kostrukce bude tvořit siluetu původní veže



REFERENČNÍ PŘÍKLADY



TEXTURE - MUZEUM TEXTILU

Architekt: noAarchitecten
Misto: Kortrijk, Belgie
Realizace: 2014

FONDAZIONE PRADA

Architekt: OMA
Misto: Miláno, Itálie
Realizace: 2015

SHOREHAM STREET

Architekt: Project Orange
Misto: Shoreham, Anglie
Realizace: 2012

POLYFUNKČNÍ OBJEKT

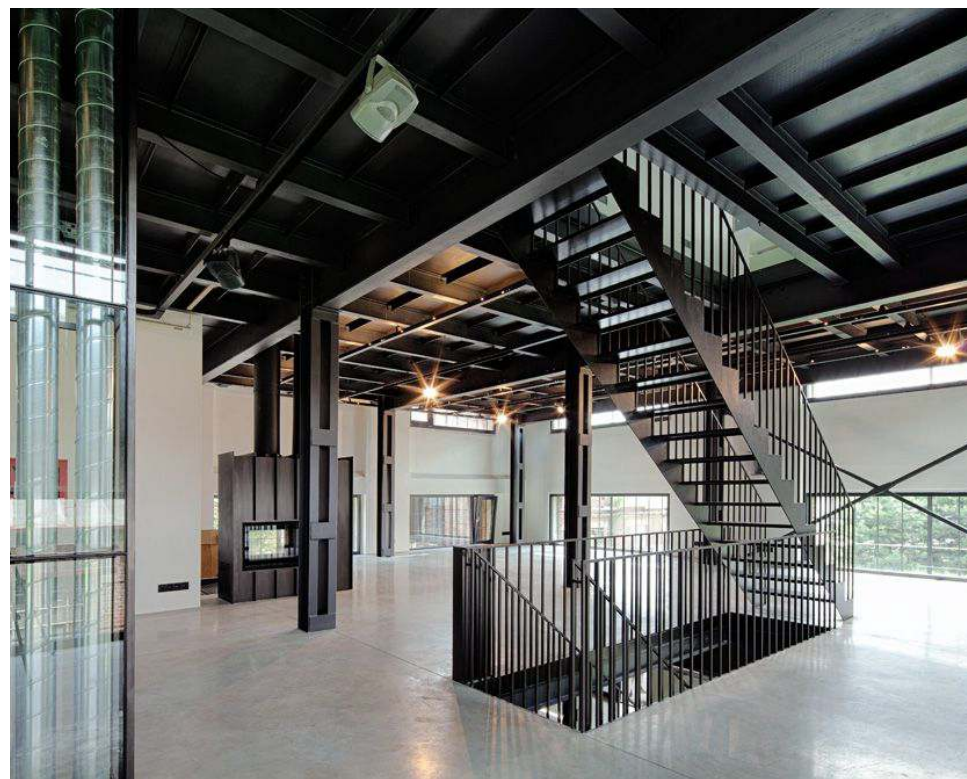
- nový polyfunkční dům, tvoří průčelí původního cukrovaru s historizující fasádou a dvě nově přistavená křídla budovy
- v levém křídle se nacházejí obchodní jednotky v pravém městská tržnice, v patře jsou kancelářské prostory
- obchodní jednotky budou mít svůj vlastní předprostor v podobě maleho náměstí





FAIT GALLERY

Architekt: Architekti DRNH
Místo: Brno, Česká republika
Realizace: 2005

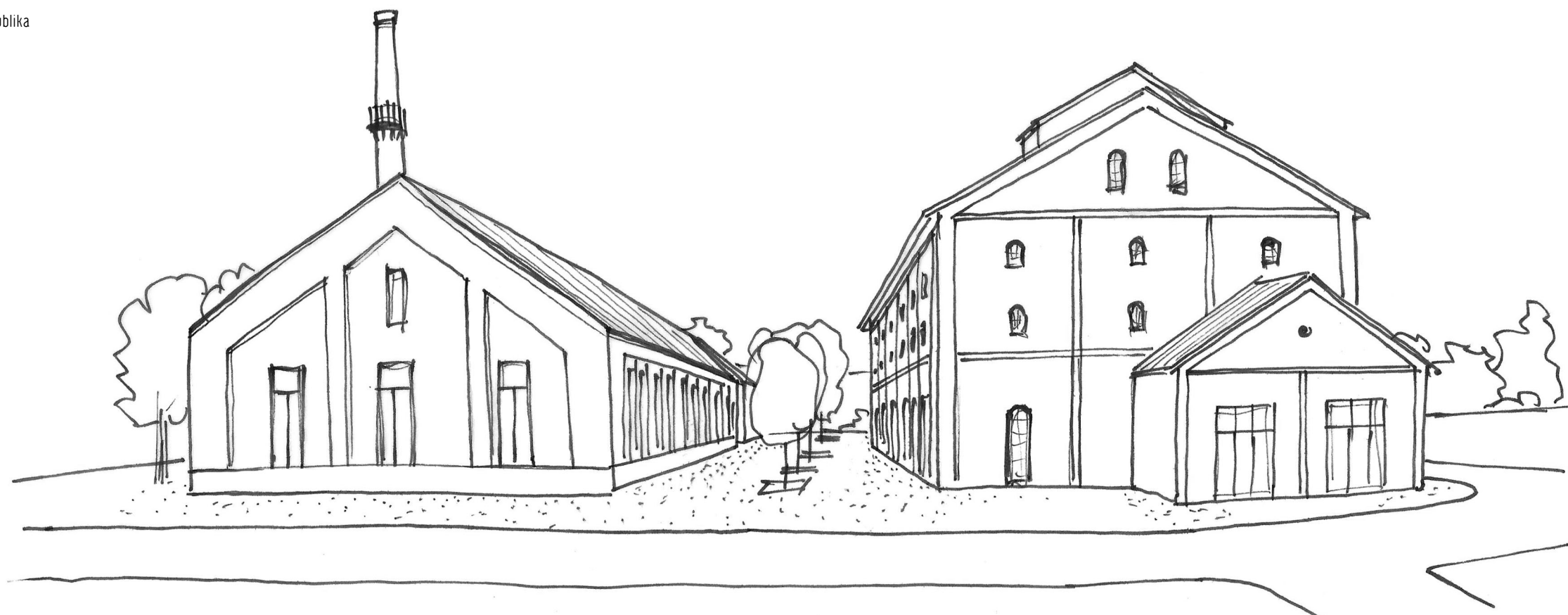


KULTURNÍ CENTRUM

- obnova budov budoucího kulturního centra se ponese, stejně jako zbytek areálu, v duchu industriálního stylu
- cílem je vytvoření multifunkčních kulturních prostor

KOTELNA LIBČICE

Architekt: Atelier Hoffman
Místo: Libčice nad Vltavou, Česká republika
Realizace: 2017





NÁDVORIE

Architekt: Vallo Sadovsky Architects
Misto: Trnava, Slovensko
Realizace: 2018

KROYERS PLADS

Architekt: COBE
Misto: Kodaň, Dánsko
Realizace: 2015

RASSVET LOFT

Architekt: DNK ag
Misto: Moskva, Rusko
Realizace: 2016

MĚSTSKÉ BYTOVÉ DOMY

- původním dělnickým domům bude zachován jejich industriální charakter
- fasády budou z lícové cihly, v kombinaci s černými kovovými prvky
- bude kladen důraz na vytvoření příjemných a kvalitních veřejných prostorů mezi domy

OCELOVÉ KONSTRUKCE V AREÁLU

- využití původních ocelových konstrukcí průmyslového areálu ve veřejném prostoru,
- v areálu cukrovaru budou ponechány oba dva produktovody, budou pochozí, jeden bude součástí hřiště s houpačkami, druhý se nechá porůst zelení
- nové ocelové konstrukce hřiště a altánu bude vytvořena z recyklovaného materiálu z bouraných budov.